

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ACTUALIZĂRII PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI COMANDĂU - 2019 –

PROIECTANT GENERAL :

S.C. EXPERT BAU S.R.L

str. Oltului nr. 67, bl7, sc D, ap.2.,
Sfântu Gheorghe, jud. Covasna.
Tel.:0367 804472, 0751 233 766

COLECTIV DE ELABORARE :

SEF PROIECT COMPLEX :

ing. Bartos Mihály

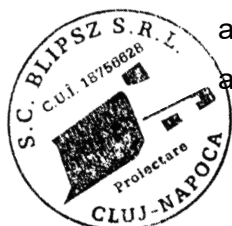
SEF PROIECT :

arh. Anca Trenea

PROIECTANȚI DE SPECIALITATE :

arh. Benedek István

arh. Ravasz Norbert



Handwritten signatures in blue ink:
Afon
Ravasz

CUPRINS :

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. REGULUI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

1. Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit
2. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
4. Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli privind echiparea tehnico-edilitară
6. Reguli privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli privind amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

I.DISPOZIȚII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul de urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General și reprezintă instrumentul de bază în aplicarea acestuia .

Regulamentul cuprinde și detaliaza prevederile referitoare la :

- modul de utilizare a terenurilor
- regulile de amplasare , dimensionare a construcțiilor

pe tot teritoriul comunei .

Regulamentul preia prevederi cuprinse in Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 și Ghidul de aplicare a RGU aprobat prin ORDINUL MLPAT 80/N/1996

Regulamentul are caracter director , permițând autorizarea directă a investițiilor mai puțin în situațiile speciale ce presupun derogări .

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire în ceea ce privește funcțiunile admise , înălțimea construcțiilor , distanțe admise față de limite de proprietate , alte construcții , coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor .

Derogările se constituie în excepții de aplicare a PUG și se admit în situații speciale de genul :

- dimensiuni sau suprafețe ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului ; nu se admit derogări cand toți parametrii care caracterizează o parcela se abat de la prevederile PUG ;
- intenția de edificare a unor obiective cu semnificație deosebită , importante pentru localitate .
- condiții dificile de construire : condiții de fundare , vecinătăți speciale , etc

Derogările de la prezentul Regulament se permit pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu dupa cum urmează :

Prin PUZ se pot modifica :

- funcțiunea admisă
- înălțimea maximă admisă
- coeficientul de utilizare a terenului admis
- procentul de ocupare a terenului admis
- distanțe admise față de aliniamente și limite de proprietate
- limitele intravilanului

Prin PUD se pot modifica

- distanțele față de limitele laterale și posterioare de proprietate

Prin PUD se pot clarifica

- posibilitățile de “mobilare “ a parcelei cu construcții în condițiile în care dimensiunile sau suprafața parcelei nu se înscriu în prevederile PUG dar este posibilă construirea fără compromisuri funcționale și fără prejudicii aduse parcelelor invecinate
- accese pe proprietate
- conformarea arhitectural-volumetrică

PUZ și PUD întocmite în scopul derogării sau clarificării modului de aplicare a prevederilor PUG trebuiesc avizate conform legilor in vigoare .

Prezentul RLU preia prevederi din regulamentul Planului Urbanistic General anterior .

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

- Regulamentul General de Urbanism – HG 525/1996
- Ghidul de aplicare a RGU – Ordin MLPAT 80/N/1996
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și modificările ei ulterioare
- Ordonanța de Urgență 7/2011
- Planul Urbanistic General al comunei Poian întocmit în anul 1998 de SC PROIECT COVASNA , respectiv proiectul 9016/1999
- Legislația conexă menționată la începutul documentației

3. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică în autorizarea și proiectarea tuturor construcțiilor și amenajărilor propuse a se realiza pe orice categorie de teren cuprins în teritoriul administrativ al comunei Poian . Normele cuprinse în regulament au caracter obligatoriu pentru autorizarea construcțiilor . Construcțiile și amenajările cu caracter militar se pot edifica fără respectarea prevederilor acestui regulament .

Regulamentul local de Urbanism aferent PUG gestionează teritoriul pe baza împărțirii sale în Unități Teritoriale de Referință (UTR).

Unitatea Teritorială de Referință este un teritoriu caracterizat de :

- limite fizice naturale (ape , păduri , declivități , etc) construite (străzi) sau cadastrale clare
- omogenitate funcțională (ocupat de construcții cu aceeași funcțiune sau predominant aceeași funcțiune) , istorică (construcții învecinate edificate în aceeași perioadă istorică)
- reguli unitare de configurare a parcelelor , ocupare a terenurilor
- categoria de intervenție propusă

Emitentul Certificatului de Urbanism identifică UTR în care se înscrie terenul beneficiarului și extrage prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus .

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR REGULI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

Nu se vor autoriza construcții în vecinătatea albiilor apelor curgătoare.

Construcțiile propuse în zonele de protecție a apelor curgătoare se vor autoriza cu acordul autorității competente de protecție a mediului și administrării apelor .

Fosele septice și microstațiile de epurare se vor autoriza cu acordul autorității competente de protecție a mediului și administrării apelor .

Fântânile se vor amplasa la distanța de minim 10 m de latrine , grajduri ,depozite de deșeuri , fose septice sau alte surse de poluare.

Se vor amenaja spații verzi pe toate terenurile pentru care se solicita autorizație de construire .

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

-se instituie zone de siguranță față de infrastructura rutieră și feroviară în care este permisă doar intervenția autorităților competente de administrarea căilor de circulație rutiere și feroviare pentru amplasarea instalațiilor și dispozitivelor de semnalizare , întreținere și exploatare , traversare a căilor respective

-se instituie zone de protecție față de

Infrastructura rutieră

Infrastructura feroviară

Infrastructura edilitară :

Linii electrice aeriene

Puțuri captare apă

Albiile râurilor care traversează comuna

Cimitire

Monumente de arhitectură

În aceste zone amplasarea clădirilor este fie interzisă din motive de siguranță sau igienă (cazul liniilor electrice aeriene , puțurilor de captare apă , cimitirelor , malurilor apelor curgătoare , fie este permisă doar în urma avizării lor de către autoritățile centrale sau descentralizate în teritoriu abilitate pe domeniul respectiv (cazul căilor de comunicație și al monumentelor de arhitectură)

Se instituie reguli de amplasare și exploatare a obiectivelor cu funcțiune poluantă și reguli de compatibilitate cu funcțiunile rezidențiale , publice , etc

Se interzice autorizarea de construcții pe terenuri rezervate în documentații de amenajare a teritoriului pentru edificarea unor obiective de utilitate publică .

DISTANȚE ȘI ZONE DE PROTECȚIE

Distanțe minime de protecție sanitara față de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației :

- Ferme cai 6-20 capete :	50 m
- Ferme cai peste 20 capete :	100 m
- Ferme bovine 6-50 capete:	50 m
- Ferme bovine 50-200 capete :	100 m
- Ferme păsări 50-100 capete :	50 m
- Ferme păsări 100-5000 capete :	500 m
- Ferme ovine , caprine :	100 m
- Ferme porci 7-20 capete :	100 m
- Ferme porci 21-50 capete :	100 m
- Ferme porci 21-50 capete :	200 m
- Platforme depozitare dejectii animale :	500 m
- Platforme depozitare dejectii animale (porci) :	1000m
- Stații epurare ape uzate :	300 m
- Stații epurare ape uzate (containerizate) :	100 m
- Stații epurare ape industriale :	300 m
- Cimitire umane :	50 m

Distanțe de protecție față de :

-LINII ELECTRICE AERIENE 20kV : 12 m față de axul LEA (în fiecare parte)

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

-DRUMURI JUDEȚENE ÎN EXTRAVILAN :

Între zona de siguranță a drumului și 20 m față de axul drumului
(zona de siguranță = 1,5-5,00 m de la limita carosabilului în funcție de declivitatea terenului)

-DRUMURI COMUNALE ÎN EXTRAVILAN :

Între zona de siguranță a drumului și 18 m față de axul drumului
(zona de siguranță = 1,5-5,00 m de la limita carosabilului în funcție de declivitatea terenului)

- CALEA FERATĂ

100 m din axul căii ferate

(zona de siguranță a căii ferate = 20 m de o parte și alta a axului căii ferate)

- MONUMENTE ISTORICE IN ZONE RURALE

200 m față de monument

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Se stabilesc alinieri obligatorii în funcție de tradițiile locale , necesitățile de supralărgire ulterioară a drumurilor publice ,sau în scopul implementării unui model civilizată de configurare urbană care să permită însorirea suficientă a clădirilor și străzilor , un profil transversal operant pentru circulația auto și pietonală , includerea unor grădini de fațadă în acest profil ;

Se stabilesc alinieri laterale și posterioare cu scopul conviețuirii civilizate cu vecinii , inclusiv prevenirea disconfortului produs de anexele gospodărești cu potențial poluant (latrine , grajduri) , însoririi suficiente a imobilelor de locuit , asigurării condițiilor de plantare suficientă a curților și grădinilor și asigurării căilor de intervenție a pompierilor la nevoie .

În cazul construirii pe parcele care se învecinează cu calcane situate pe limita de proprietate clădirile propuse se vor alipi acestor calcane în scopul asigurării unei imagini arhitecturale de calitate.

REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Se vor autoriza doar cladirile care au asigurat acces direct din drum public sau drept de servitute pe o proprietate învecinată legal obținut .

Accesele vor fi conformate pentru a permite intervenția vehiculelor pompierilor.

Toate parcelele vor fi accesibile persoanelor cu dizabilitați.

REGULI PENTRU ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Autorizarea construcțiilor e permisă doar în condițiile în care se pot racorda noi consumatori la rețelele edilitare existente . Locuințele individuale se pot echipa cu instalații de alimentare cu apă și evacuarea apelor menajere în sistem individual în condițiile avizării acestora de către autoritatea sanitară , de protecția mediului și de gospodărire a resurselor de apă , competente în teritoriu și cu condiția obligativității racordării la rețelele publice la momentul extinderii rețelelor publice .

Se pot autoriza rețele edilitare realizate sau extinse de beneficiarii unor imobile propuse cu condiția respectării standadelor naționale și cu obligativitatea trecerii acestora în domeniul public după finalizarea lor .

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Se consideră construibile parcelele cu suprafața minimă de 300 mp pe terenurile cu declivitate pronunțată , respectiv 500 mp pe terenurile relativ plate .

Se consideră construibile parcelele cu front minim la stradă de 8 m pentru locuințele în regim înșiruit , respectiv 12 m pentru locuințele izolate sau cuplate.

Se consideră construibile parcelele a caror adâncime e mai mare decât lățimea.

REGULI PRIVIND AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Se vor prevedea spații verzi între aliniamente și alinierea imobilelor , de-a lungul drumurilor , pe suprafețele neocupate rezultate la sistematizarea intersecțiilor , pe suprafețele neocupate existente în incintele instituțiilor și obiectivelor de utilitate publică . Împrejmuirile , de regulă transparente spre stradă vor fi dublate de gard viu . Platformele de parcare vor fi delimitate cu gard viu și plantate cu arbori (1 arbore la 4 auto)

REGULI DE APĂRARE ȘI PUNERE ÎN VALOARE A PATRIMONIULUI CONSTRUIT

Se instituie reguli de protecție pentru monumentele de arhitectură clasate sau cu valoare ambientală . Autorizarea construcțiilor în zona de protecție a monumentelor și desființarea imobilelor tradiționale cu valoare ambientală se va face cu avizul Direcției județene pentru cultură, și patrimoniu național.

III.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ .

Se stabilesc următoarele zone funcționale și unități teritoriale de referință aferente :

ZONA CENTRALA DE INTERES PUBLIC CU FUNCȚIUNI MIXTE: UTR "ISP"

ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – UTR "LFC1" , "LFC2" , "LFC3"

ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE : UTR "ID"

ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE AGROZOOOTEHNICE : UTR "A"

ZONA SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE , PENTRU SPORT , AGREMENT ȘI PERDELE DE PROTECȚIE : UTR "SP"

ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE : UTR "C1" , "C2"

ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ: UTR "DS"

ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ : UTR "GC"

ZONA DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ : UTR "TE"

IV. PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

IV.1. ZONA CENTRALĂ DE INTERES PUBLIC CU FUNCȚIUNI MIXTE: UTR "ISP"

CARACTERUL ZONEI

Se dezvoltă adiacent căilor principale de circulație rutieră din comună .

Zona cuprinde teritoriul ocupat de instituțiile și dotările publice existente , construcțiile cu valoare arhitecturală declarată (monumente clasa B) sau ambientală cu potențial de valorificare în sine și pentru localitate , dar și parcele ocupate de locuințe și funcțiuni complementare acestora cuprinse între terenurile aferente obiectivelor de utilitate publică .Un caz special îl constituie perimetrul vechii fabrici de cherestea , situat central , având statut de monument de arhitectura clasa A ,care se încadrează în contextul prezentului PUG în UTR ISP.

UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții , servicii ,echipamente publice
- Comerț
- Servicii
- Alimentație publică
- Pensiuni turistice
- Sedii de firme , organizații politice
- Servicii sociale , profesionale
- Lăcașuri de cult
- Locuințe individuale și colective
- Spații de circulație carosabile și pietonale
- Spații de parcare auto
- Stații transport în comun

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- Activități manufacturiere nepoluante
- Vor fi admise activități productive de prelucrare a lemnului pe teritoriul fostei fabrici de cherestea cu condiția ca acestea să se desfășoare folosind tehnologie tradițională și utilaj provenind de la vechea unitate de producție ,să urmărească punerea în valoare a fondului construit valoros și a mentenirii industriale a localității;se recomandă întocmirea unor Planuri Urbanistice de Detaliu pentru asemenea investiții ;
- Funcțiunile care presupun comercializarea alcoolului se vor amplasa la distanța de minim 100 m față de imobilele aferente instituțiilor și echipamentelor publice și biserici
- anexe gospodărești

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante , cu risc tehnologic sau care presupun trafic ce incomodează
- Stații întreținere auto pentru mai mult de 5 vehicule
- Spații depozitare
- Spații comercializare substanțe inflamabile (butelii gaz)
- Platforme colectare deșeuri

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- Creșterea animalelor

RESTRICȚII :

Intervențiile asupra imobilelor monumente istorice sau cu valoare arhitecturală marcate pe planșa REGLEMENTĂRI vor fi avizate de comisiile de specialitate centrale sau regionale ale Ministerului Culturii în funcție de competențe.

Se recomandă întocmirea unor Planuri Urbanistice de Detaliu pentru perimetrul fostei fabrici de cherestea în cazul amplasării unor construcții noi , reparcelări sau dezvoltarea de funcțiuni industriale tradiționale .

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE , FORME , DIMENSIUNI)

- Pentru construcțiile publice : suprafața minimă 500mp
front la stradă : minim 15 m
- Pentru construcții cu diverse funcțiuni ,cuplate : suprafață minimă : 500mp
front minim la stradă :
12m
- Construcții cu diverse funcțiuni înșiruite(minim 3 parcele) :
suprafață minimă :300mp
front minim la stradă : 8 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile publice se vor retrage cel puțin 6 m de la aliniament
- Celelalte clădiri se vor înscrie în principiu în alinierea existente; se recomandă însă retrageri de 5 m de la aliniament pentru asigurarea unei rezerve de supralărgire a profilului transversal al străzilor principale
- Alinierea se vor retrage mai mult față de aliniament în cazul necesității protejării unor arbori sau alipirii la calcane învecinate

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE DE PROPRIETATE

- Clădirile publice se vor amplasa preferabil în regim izolat , la distanțe egale cu jumătate din înălțime față de limitele laterale de proprietate dar nu mai puțin de 3 m ; pentru biserici se recomandă o distanță de cca 10 m până la limita laterală de proprietate .
- În cazul existenței unor calcane pe limitele laterale de proprietate , clădirile propuse se vor alipi acestora cu condiția asigurării unui acces cu lățimea de 3, 00 m spre partea posterioară a proprietății pentru vehiculele de pompieri
- Clădirile de locuit sau cu alte funcțiuni (exceptând funcțiunile publice) se vor amplasa izolat la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3 m față de limitele laterale de proprietate sau adiacent calcanelor învecinate
- Nu se vor amplasa construcții pe limite laterale de proprietate în vecinătatea terenurilor aferente funcțiunilor publice.
- Nu se vor amplasa construcții pe limitele spre alte UTR
- Construcțiile propuse se vor amplasa la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5 m față de limita posterioară

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte dar nu mai puțin de 3 m

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor asigura accese carosabile cu lățimea minimă de 3 m , din drumuri publice
- Se vor asigura accese carosabile de minim 3 m pentru vehiculele pompierilor spre partea posterioară a proprietății
- Se vor asigura accese pentru persoanele cu dizabilități

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Vehiculele vor staționa doar in interiorul parcelelor , deci în afara circulațiilor publice
- Se vor asigura locuri parcare :
 - 1 loc de parcare la 10 angajati cu un spor de 50% pentru vizitatori în cazul instituțiilor ,sediilor de firme,
 - 1 loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit ,
 - 1 loc de parcare pentru fiecare unitate de cazare (pensiuni) ,
 - 1loc de parcare la 10 locuri alimentație publică
 - minim 1 loc de parcare pentru orice tip de servicii și activități profesionale

INĂLȚIMEA MAXIMĂ

- Înălțimea maximă : P+2 , D+P+1
- Înălțimea maximă la cornisă a construcțiilor nu va depasi 9 m

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al clădirilor va fi adaptat funcțiunilor imobilelor ,caracterului general al zonei , vecinătăților și particularităților sitului ; Se recomanda folosirea materialelor si vocabularului specific arhitecturii traditionale in zona , respectiv structuri si finisaje pe baza de lemn si elemente decorative specifice arhitecturii de vilegiatura . Se vor folosi finisaje de calitate adecvate amplasamentului central al zonei
- Se interzice folosirea învelitorilor din tabla zincată strălucitoare , azbociment , carton ondulat ,
- Se interzic construcțiile cu fațade din tabla cutată , ondulată , etc
- Se interzice folosirea finisajelor în culori stridente

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu energie electrică
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare
- toate clădirile vor fi alimentate cu apă de la rețeaua publică sau în sistem propriu (puțuri , izvoare) ; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administreaza resursele de apă
- apele menajere se vor epura în microstații de epurare sau se vor deversa in fose septice etanșe vidanjabile
- se va asigura canalizarea apelor pluviale pentru evitarea stagnării acestora pe căile de circulație și producerii gheții (se vor folosi burlane sub cota terenului amenajat chiar și în cazul conducerii apelor meteorice în rigole deschise adiacente carosabilului)

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații
- SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**
- incintele instituțiilor publice vor fi echipate cu grădini de fațadă ocupate în proporție de 40% de vegetație înaltă
 - terenurile libere din incinte vor fi plantate cu gazon și un arbore la 100 mp
 - platformele de parcare vor fi delimitate cu gard viu și vegetație înaltă , respectiv 1 arbore la 4 locuri parcare

ÎMPREJMUIRI

- proprietățile se vor delimita spre domeniul public cu garduri transparente cu înălțime totală de maxim 2 m și soclu opac înalt de cca 60 cm
- spațiile comerciale se pot rezolva pe terenuri neîmprejmuite spre domeniul public

INDICATORI DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim= 40%
- C.U.T. maxim= 1,2

IV.2. ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – UTR “LFC1” , “LFC2”,”LFC3”

CARACTERUL ZONEI

LFC1 : Zona cuprinde imobile de locuit si functiuni complementare pe tesut urban dens

LFC2 : Zona cuprinde imobile de locuit și functiuni complementare pe parcelar de tip rural

LFC 3 :Zona cuprinde imobile de locuit în regim turistic si anexe gospodaresti aferente acestora amplasate pe parcele rezultate din lotizari recente .

Suprafața acestei zone depășește toate celelalte zone funcționale

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

UTILIZĂRI ADMISE

- LFC1 :
- Locuințe unifamiliale insiruite , și colective mici cu maxim 2 unități locative
 - Spații verzi
- LFC2 :
- Locuințe unifamiliale și colective mici cu maxim 2 unități locative
 - Spații verzi
- LFC 3 :
- Case de vacanta
 - Spatii verzi amenajate

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- LFC1 :
- Anexe gospodărești necesare pentru creșterea a maximum 2 animale mari (bovine , cabaline , suine) și pentru animale mici
 - Anexe gospodaresti pentru depozitare combustibil lemnos
 - Garaje pentru vehicule mici : auto , sanii , atelaje
 - Clădiri cu spații comerciale , servicii profesionale , mici activități manufacturiere cu suprafață desfășurată de maxim 100 mp , nepoluante și care sa nu atragă staționarea a mai mult de 5 vehicule
 - Pensiuni turistice edificate in baza unui PUD în cazul în care suprafața desfășurată depășește 100 mp
 - Stații întreținere auto cu capacitate de maxim 3 vehicule
- LFC2
- Anexe gospodărești necesare pentru creșterea a maximum 5 animale mari (bovine , cabaline , suine) și pentru animale mici

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- Anexe gospodărești pentru depozitarea producției agricole , combustibililor cu suprafața desfășurată de maxim 200mp
- Garaje pentru autovehicule , sanii , atelaje de dimensiuni medii
- Clădiri cu spații comerciale , servicii profesionale , mici activități manufacturiere cu suprafața desfășurată de maxim 100 mp , nepoluante și care sa nu atragă staționarea a mai mult de 3 vehicule
- Pensiuni turistice edificate in baza unui PUD in cazul în care suprafața desfășurata depășește 100 mp
- Stații întreținere auto cu capacitate de maxim 3 vehicule
- LFC3 : - Mici anexe gospodărești necesare pentru depozitarea combustibililor (lemnelor) , materialului sportiv
- Anexe gospodărești necesare pentru creșterea a maximum 2 animale mari pentru agrement sau transport (cai) și pentru animale mici
- Garaje pentru autoturisme , autovehicule de teren , sănii , atelaje
- Clădiri cu spații comerciale , servicii profesionale , mici activități manufacturiere cu suprafața desfășurată de maxim 100 mp , nepoluante și care sa nu atragă staționarea a mai mult de 3 vehicule
- Pensiuni turistice edificate în baza unui PUD în cazul în care suprafața desfășurata depășește 100 mp

UTILIZĂRI INTERZISE

- LFC1 - Imobile cu funcțiuni comerciale , servicii profesionale,activități manufacturiere cu suprafața desfășurata mai mare decat 100 mp
- Spații pentru depozitare deșeuri , materiale refolosibile , substanțe inflamabile (butelii gaz)
- Anexe gospodărești cu suprafețe desfășurate peste 100mp
- Anexe gospodărești dimensionate pentru creșterea a mai mult 2 animale mari
- Garaje pentru vehicule mari
- LFC2 - Imobile cu funcțiuni comerciale , servicii profesionale,activități manufacturiere cu suprafața desfășurata mai mare decat 100 mp
- Spații pentru depozitare deșeuri , materiale refolosibile , substanțe inflamabile (butelii gaz)
- Anexe gospodărești cu suprafețe desfășurate peste 200mp
- Anexe gospodărești dimensionate pentru creșterea a mai mult 5 animale mari
- Garaje pentru camioane , utilaj agricol de mari dimensiuni (de exemplu combine)
- LFC3 - Orice alte funcțiuni în afara celor precizate anterior

CONDIȚII DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR

- LFC1 - Sunt construibile parcelele de minim de 300 mp .Sunt construibile parcelele cu front minim de 12 ml in regim izolat sau cuplat și 8 m în regim înșiruit ; Locuintele insiruite vor cuprinde cel puțin 3 imobile alipite pe una sau mai multe parcele
- LFC2 - Sunt construibile parcelele libere de minim 500 mp

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- LFC3
- Sunt construibile parcelele cu front minim de 12 ml în regim izolat sau cuplat și 8 m în regim înșiruit
 - Sunt construibile parcelele libere de minim de 300 mp
 - Sunt construibile parcelele cu front minim de 12 ml în regim izolat sau cuplat și 8 m în regim înșiruit

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT : LFC1 , LFC2 , LFC3

- Clădirile se vor amplasa în principiu pe alinierea existente dar se recomandă amplasarea lor pe alinieri situate la minimum 5 m de la limita de proprietate
- Alinierea se vor retrage mai mult față de aliniament în cazul necesității protejării unor arbori sau alipirii la calcane învecinate

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE DE PROPRIETATE :LFC1,LFC2 , LFC3

- Clădirile se pot construi în regim izolat la distanță minimă egală cu jumătate din înălțime față de limita laterală de proprietate ; cel puțin pe una dintre laturi aceasta distanță va fi de minim 3 m
- În condițiile existenței unui calcan pe limita de proprietate spre parcela învecinată , clădirea propusă se va alipi acestui calcan ;
- Clădirile se pot construi și în regim înșiruit cu condiția realizării unei suite de minim 3 imobile ; imobilelor “de capăt “ li se aplică și regulile caracteristice locuințelor cuplate ;
- Clădirile cu înălțime maximă la cornișă de 3 m se pot construi în baza “regulii zonei” la distanțe față de limita laterală de proprietate mai mici decât jumătate din înălțime , cu condiția ca picătura streșinii să cadă pe terenul proprietarului imobilului . Prin “regula zonei “ se înțelege cel puțin un grup de alte 3 clădiri succesive amplasate pe parcelă în mod similar .Această regulă se poate aplica doar pe una din limitele laterale de proprietate .
- Anexele gospodărești , fântânile și closetele se vor retrage la minim 1 m față de limita de proprietate din motive de igienă

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE DE PROPRIETATE : LFC1 , LFC2 , LFC3 :

- Clădirile se vor amplasa la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5 m
- Alinierea posterioară a clădirilor se va situa la o distanță maximă de 50 m de la aliniament

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE CELELALTE PE ACEEAȘI PARCELA : LFC1 , LFC2 , LFC3 :

- Clădirile se vor amplasa la distanță egală cu înălțimea la cornișă a clădirii mai înalte pentru fațadele cu ferestre ale încăperilor locuibile ; în cazul fațadelor cu încăperi nelocuibile , distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3 m;
- Construcțiile se pot alipi pe calcan

CIRCULAȚII ȘI ACCESE : LFC1 , LFC2, LFC3

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- Se vor asigura accese carosabile de minim 3 m lățime din circulații publice sau drept de trecere legal obținut pe o proprietate învecinată

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR :LFC1 , LFC2 , LFC3

- Autovehiculele vor staționa doar în afara circulațiilor publice , în interiorul parcelei ; se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

LFC1

- Maximum 10 m la cornișă
- Regim de înălțime maxim admis : P+2 , P+1+M ,D+P+1, D+P+M

LFC2

- maximum 8 m la cornișă
- Regim de înălțime maxim admis :P+1+M

LFC3

- Maximum 6 m la cornișă
- Regim înălțime maxim admis :P+M

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR : LFC1 , LFC2 , LFC3

- Clădirile de locuit precum și anexele gospodărești vor avea o arhitectură care se va încadra în caracterul general al zonei , atât ca finisaje cât și ca volumetrie și imagine
- Se interzice edificarea construcțiilor de tip hală metalică
- Se interzic învelitorile din tablă zincată strălucitoare și azbociment
- Se interzice folosirea finisajelor în culori stridente

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ : LFC1 , LFC2 ,LFC3

- Toate construcțiile se vor racorda la rețeaua de electricitate și se vor echipa cu instalații de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate menajere în sistem public sau individual (puțuri , microstații epurare , bazine etanșe vidanjabile)

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE : LFC1 , LFC2 , LFC3

- Toate parcelele vor fi prevăzute cu grădini de fațadă
- Spațiile plantate vor ocupa cel puțin 40% din suprafața parcelei

ÎMPREJMUIRI : LFC1 , LFC2 , LFC3

- Spre stradă se vor realiza împrejmuiri cu un soclu opac de cca 60 cm și o parte transparentă de maxim 1,20 m
- Între parcele se vor edifica împrejmuiri opace cu înălțime maximă de 2,00 m

INDICATORI DE OCUPARE A TERENULUI

LFC1

- POTmaxim = 30%
- CUT maxim= 0,9

LFC2

- POTmaxim = 25%
- CUTmaxim = 0,75

LFC3

- POT maxim =25%
- CUT maxim=0,5

IV.3.ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE : UTR “ID “

CARACTERUL ZONEI

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

Zona este ocupată de terenuri ocupate de activități productive cu profil industrial precum și de terenuri rezervate pentru viitoare activități productive sau de servicii

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

UTILIZĂRI ADMISE

- Unități industriale nepoluante de dimensiuni mici și medii
- Unități de depozitare cu aria desfașurată de maxim 3000 mp
- Construcții pentru servicii , comerț
- Spații întreținere și reparații auto , stații alimentare carburant și comercializare butelii gaz
- Locuințe de serviciu
- Garaje pentru autovehicule și utilaj agricol

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcțiile pentru activități economice cu risc tehnologic (pericol incendiu , explozie , radiații) se vor autoriza doar în baza unui acord de mediu
- Pentru amplasarea totală sau parțială a construcțiilor în extravilan se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități poluante
- Construcții pentru învățământ , cultură , loisir , culte , asistența medicală , socială

CONDIȚII DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR

- Parcelele vor avea suprafețe minime de 1000 mp și front minim la stradă de 30 ml

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6 m sau conform Planurilor Urbanistice Zonale întocmite pentru amplasamentele studiate

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE DE PROPRIETATE

- Construcțiile se vor amplasa în regim izolat , la distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 6 m sau alipindu-se la calcane pe parcele învecinate dacă nu prezintă incompatibilități față de acestea și dacă sunt situate în același UTR

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE DE PROPRIETATE

- Construcțiile se vor amplasa la distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE CELELALTE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Construcțiile se vor amplasa la distanță egală cu înălțimea la cornișă a clădirii mai înalte dar nu mai puțin de 6 m
- În cazul în care pe fațadele învecinate nu sunt accese sau ferestre ale încăperilor în care se desfășoară activități permanente , distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii mai înalte dar nu mai puțin de 3 m
- Construcțiile se pot alipi pe calcane

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- Se vor asigura accese carosabile de 4 m lățime din circulații publice
- Se vor asigura accese pentru transporturi agabaritice grele dacă profilul activității necesită

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea , manevrele de întoarcere , încărcarea și descărcarea vehiculelor se va face doar pe parcelă , în afara circulațiilor publice
- Se vor asigura locuri de parcare : 1 loc parcare la 100 mp suprafață desfașurată dar nu mai puțin de 3 locuri

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

- Maxim 9 m la cornișă
- În zonele de protecție ale liniilor electrice aeriene, înălțimea se va subordona normelor specifice

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Construcțiile vor avea volume simple armonizate cu caracterul zonei și vecinătățile imediate
- toate fațadele vor beneficia de o abordare echivalentă

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu electricitate
- toate construcțiile vor dispune de instalații sanitare
- se va asigura alimentarea cu apă în sistem public sau individual (în acest caz cu avizul autorității competente care administrează resursele de apă
- se va asigura preepurarea apelor din procesul tehnologic , instalații și parcuri

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- orice suprafață liberă cuprinsă între construcții și aliniament va fi amenajată ca spațiu verde , plantată cu 1 arbore la 200 mp
- parcelele vor fi plantate perimetral cu vegetație înaltă (perdele de arbori)
- parcurile vor fi delimitate cu gard viu cu înălțimea 1,20 m și plantate cu 1 arbore la 4 autovehicule

ÎMPREJMUIRI

- Spre stradă se vor realiza împrejmuiri cu un soclu opac de cca 60 cm și o parte transparentă de maxim 1,40 m dublată de gard viu
- Între parcele se vor edifica împrejmuiri opace cu înălțime maximă de 2,00 m
- În zona accesului în incinte , împrejmuirile se vor retrage de la aliniament ,pentru a permite oprirea vehiculelor în fața intrării în afara carosabilului

INDICATORI DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 60% sau conform PUZ
- CUT maxim = 1,5 sau conform PUZ

IV.4. ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE AGROZOOOTEHNICE : UTR “A”

CARACTERUL ZONEI

Zona este ocupată de terenuri ocupate de activități productive cu profil agrozootehnic precum și de terenuri rezervate pentru viitoare activități productive sau de servicii

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

UTILIZĂRI ADMISE

- Ferme agricole și zootehnice
- Centre de colectare ciuperci , fructe de padure , lapte , etc
- Unități de depozitare cu aria desfașurata de maxim 3000 mp
- Construcții pentru servicii , comerț
- Spații întreținere și reparații auto ,stații benzina și comercializare butelii
- Locuințe de serviciu
- Garaje pentru autovehicule și utilaj agricol
- Construcții pentru colectarea și procesarea produselor agricole

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- La amplasarea oricăror cladiri cu funcțiune zootehnica se vor respecta distanțele de protecție sanitară stipulate de OMS 119/2014 față de alte UTR
- Construcțiile și activitățile poluante se vor autoriza doar în baza unui acord de mediu
- Pentru amplasarea totală sau parțială a construcțiilor în extravilan se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale

UTILIZĂRI INTERZISE

- Alte locuințe în afara celor de serviciu
- Construcții pentru învățământ ,cultură , loisir , culte , asistență socială , medicală

CONDIȚII DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR

- Parcelele vor avea suprafețe minime de 3000 mp și front minim la stradă de 30 ml

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6 m sau conform Planurilor Urbanistice Zonale întocmite pentru amplasamentele studiate

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE DE PROPRIETATE

- Construcțiile se vor amplasa în regim izolat la distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 6 m sau alipindu-se la calcane pe parcele invecinate daca nu prezintă incompatibilități față de acestea și dacă sunt situate in același UTR
- Construcțiile cu funcțiuni similare se pot alipi pe calcane

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE DE PROPRIETATE

- Construcțiile se vor amplasa la distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE CELELALTE PE ACEEAȘI PARCELA

- Construcțiile se vor amplasa la distanță egală cu înălțimea la cornișă a clădirii mai inalte dar nu mai puțin de 3 m

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor asigura accese carosabile de 4 m lățime din circulații publice

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea , manevrele de întoarcere , încărcarea și descărcarea vehiculelor se va face doar pe parcela , în afara circulațiilor publice

- Se vor asigura locuri de parcare : 1 loc de parcare pentru 100 mp suprafață desfașurată dar nu mai puțin de 3 locuri

INĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

- Maxim 9 m la cornișă
- În zonele de protecție ale liniilor electrice aeriene înălțimea se va subordona normelor specifice

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Construcțiile vor avea volume simple armonizate cu caracterul zonei și vecinătățile imediate
- toate fațadele vor beneficia de o abordare echivalentă

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu electricitate
- toate construcțiile vor dispune de instalații sanitare
- se va asigura alimentarea cu apă în sistem public sau individual (în acest caz cu avizul autorității competente care administrează resursele de apă
- se va asigura preepurarea apelor din procesul tehnologic , instalații și parcări

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- orice suprafața liberă cuprinsă între construcții și aliniament va fi amenajată ca spațiu verde , plantată cu 1 arbore la 200 mp
- parcelele vor fi plantate perimetral cu vegetație înaltă (perdele de arbori)
- parcările vor fi delimitate cu gard viu cu înălțimea 1,20 m și plantate cu 1 arbore la 4 autovehicule

ÎMPREJMUIRI

- Spre stradă se vor realiza împrejmuiri cu un soclu opac de cca 60 cm și o parte transparentă de maxim 1,40 m , dublată de gard viu
- Între parcele se vor edifica împrejmuiri opace cu înălțime maximă de 2,00 m
- În zona accesului în incinte , împrejmuirile se vor retrage de la aliniament pentru a permite oprirea vehiculelor înaintea intrării în afara carosabilului

INDICATORI DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 60% sau conform PUZ
- CUT maxim = 1,5 sau conform PUZ

IV.5. ZONA SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE , PENTRU SPORT , AGREMENT ȘI PERDELE DE PROTECȚIE : UTR “SP”

CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde :

- SP : spații verzi și zone publice de agrement și sport cu acces nelimitat ,plantatii de protectie pt ape ,captari apa pentru alimentarea gospodariilor , impotriva vantului si zapezii

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

UTILIZĂRI ADMISE

- SP :
- Spații plantate
 - Circulații pietonale

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- Circulații ocazional carosabile
- Platforme parcare auto
- Amenajări pentru practicarea sportului și anexele necesare :terenuri sport , partii sporturi de iarna
- Construcții de mici dimensiuni incluse in amenajări peisagistice : pergole , foișoare ,etc
- plantații de protecție realizate și dimensionate conform normelor în

vigoare

- Anexe necesare exploatarei infrastructurii protejate

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI :

- Orice intervenție asupra terenurilor cuprinse în acest UTR necesită documentații avizate de autoritatea de mediu conform prevederilor Legii 137/1995 (Legea Protecției Mediului)
- Constructii anexe dotarilor sportive (vestiare , instalatii cablu , centre inchiriere echipament sportiv ,alimentatie publica)se vor edifica pe baza de Planuri Urbanistice de Detaliu

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Se interzice orice intervenție care contravine normelor in vigoare
- Se interzice orice amenajare care ar putea atrage locuitorii în fașile de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

CONDIȚII DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR : Conform PUD

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Conform PUD

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR :

- Conform PUD

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ :

- Parter sau conform PUD

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR :

Clădirile vor avea un aspect neutru , se vor subordona volumetric plantațiilor învecinate , se vor realiza preferabil din materiale de construcții tradiționale (lemn) si vor avea un aspect caracteristic arhitecturii specifice turismului balnear ;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura racorduri la rețelele de alimentare cu electricitate și apă în funcție de necesități pentru dotările sportive și întreținerea spațiilor verzi

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuiri transparente și dublate cu vegetație în funcție de necesități pentru dotările sportive și anexele infrastructurii protejate

INDICATORI DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 10% sau conform PUZ
- CUT maxim = 0,1 sau conform PUZ

IV.6. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE C : UTR “C1” ,” C2”

CARACTERUL ZONEI

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

C1 : Zona cuprinde teritoriul ocupat de drumurile publice și zona de siguranță a acestora . În extravilan zona de siguranță este reprezentată de fâșia de 1,5-5,00 m (în funcție de declivitatea terenului) de o parte și de alta a carosabilului.

Drumurile publice prezintă și o zonă de protecție reprezentată în extravilan de fâșia de 20 m situată de o parte și cealaltă a drumului județean , respectiv fâșia de 18 m situată de o parte și cealaltă a axului drumului comunal din care se exclude suprafața drumului și a zonei de siguranță . Zonele de protecție există ca atare indiferent de proprietar.

În extravilan se delimitează o zonă neconstruibilă pentru asigurarea condițiilor de supralărgire a drumurilor care traversează localitățile rurale . Această zonă cuprinde fâșia de teren situată de o parte și alta a drumului până la distanța de 24 m față de axul drumului județean , respectiv până la 20 m față de axul drumului comunal .

C2 : Zona cuprinde teritoriul ocupat de infrastructura feroviară , construcții și instalații necesare exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată și zona de siguranță a acesteia . Zona de siguranță e constituită de fâșiile de teren cu lățimea de 20 m situate de o parte și de alta a axului căii ferate .Există și o zonă de protecție a căii ferate reprezentată de fâșii de teren situate de o parte și de alta a căii ferate în limita a maxim 100 m de la axul căii ferate . Stabilirea zonei de protecție nu ține cont de proprietatea asupra terenurilor .

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

UTILIZĂRI ADMISE

- C1 :
- Căi de comunicație rutieră (inclusiv poduri)
 - În zona de siguranță a drumurilor se vor amplasa doar indicatoare pentru semnalizarea rutieră , plantații rutiere cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea , spații parcare , terasamente ;
 - În zonele de protecție a drumurilor se vor amplasa : Spații alveolare și amenajări pentru stațiile de transport în comun , refugii , rețele tehnico-edilitare , spații verzi amenajate , parcări auto
- C2 :
- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată și a materialului rulant , statii de cale ferată cu anexele necesare
 - Instalații fixe pentru semnalizare și transmitere date

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În zonele de protecție C1 , respectiv C2 se pot amplasa construcții , pasaje denivelate , lucrări hidrotehnice , căi ferate industriale , panouri publicitare , orice intervenție în zona de siguranță și protecție a drumurilor publice și căii ferate necesitând a fi avizată de Ministerul Transporturilor în conformitate cu OUG 12/1998

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice construcții , lucrări sau plantații care afectează buna funcționare a transporturilor , împiedică modernizarea și extinderea ulterioară a căilor de comunicație , intersecțiilor sau realizarea spațiilor de parcare ,pot provoca surpări sau alunecări de teren

CONDIȚII DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR

C2 : - conform PUZ sau PUD

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

C2: - se vor asigura accese de minim 4 m lățime sau la nevoie conform necesităților (agabaritice , grele)

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va face in afara drumurilor publice , fara a limita vizibilitatea de-a lungul caii ferate

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

C2 : - conform PUZ sau PUD

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

C2 : - clădirile vor avea o arhitectură simplă ,adecvată funcțiunii , armonizată cu vecinătățile ; fațadele vor beneficia de abordare egala

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

C2 : - toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente ; clădirile alimentate cu apă în sistem propriu trebuiesc avizate de autoritatea competentă care administrează resursele de apă ; la momentul extinderii rețelilor de alimentare cu apă și canalizare , clădirile trebuie racordate la aceste rețele ;

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

C2 : - toate spațiile neocupate vor fi plantate cu vegetație care sa nu împiedice vizibilitatea de-a lungul căii ferate
- se recomandă realizarea de plantații înalte la limita UTR , fără a limita vizibilitatea pe calea ferată

ÎMPREJMUIRI

C2 : - se vor realiza împrejmuiri transparente cu înălțimea maximă de 2 m din care un soclu opac de cca 60 cm

INDICATORI DE OCUPARE A TERENULUI

C2 : - POT si CUT se vor stabili prin PUZ sau PUD întocmite special pentru obiectivele propuse

IV.7. ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ : UTR “GC” : GC1 , GC2

CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenuri aferente cimitirelor și activităților de salubritate

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

UTILIZĂRI ADMISE

GC1: - cimitire și anexele necesare funcționarii acestora : capele , parcaje , plantații , construcții depozitare

GC2 : -spații de colectare a deșeurilor

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor respecta zonele de protecție sanitare impuse de aceste funcțiuni pentru construcțiile din UTR invecinate

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități

CONDIȚII DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR

-conform PUZ sau PUD , și studiu de impact asupra mediului

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

-se recomandă amplasarea izolată a clădirilor pe retrageri de 3-10 m de la limitele parcelelor

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA

- conform PUZ sau PUD

-se recomandă amplasarea la distanțe egale cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6 m

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-se vor asigura accese direct din circulații publice ; accesul va beneficia de o tratare arhitecturală elaborată , adecvată obiectivului și vecinătății bisericilor monumente de arhitectură

-circulațiile vor ocupa maximum 15%

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor asigura platforme de parcare în afara circulațiilor publice delimitate de gard viu și un arbore la 4 vehicule

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

-conform PUZ sau PUD

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- construcțiile vor avea un aspect sobru ,cu arhitectura de calitate , adecvata funcțiunii și vecinătății cu bisericile monumente de arhitectură ;

- clădirile vor avea o arhitectură simplă ,adecvată funcțiunii , armonizată cu vecinătățile ; toate fațadele vor beneficia de abordare egală

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-se vor asigura puncte de alimentare cu apă

-se va asigura colectarea organizată a apelor pluviale

-se vor organiza platforme de colectare a deșeurilor (flori ofilite)

- toate construcțiile vor fi echipate cu instalații sanitare și de preepurare a apelor uzate , inclusiv a apelor care provin din funcționarea instalațiilor

-în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va solicita avizul autorității competente care administrează resursele de apă

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

-se vor realiza plantații înalte pe aleile principale și la limita UTR reprezentând minim 5% din suprafața teritoriului

ÎMPREJMUIRI

- pentru cimitire se vor realiza împrejmuiri opace sau semi-opace conform tradițiilor locale și care vor avea caracter sobru și discret

-pentru platforme colectare deseuri se vor realiza împrejmuiri opace

INDICATORI DE OCUPARE A TERENULUI

Pt cimitire: - se recomandă dimensionarea unui loc de veci la cca 7-10 mp

-POTmaxim =5 %

-CUTmaxim =0,15

Pt platforme colectare deseuri

-POT maxim = 10%

-CUT maxim = 0,1

IV.8. ZONA DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ : UTR "TE"

CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenuri aferente deservirii populației , rețele și dotari de echipare edilitară

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

UTILIZĂRI ADMISE

- construcții , instalații , amenajări pentru gospodărire comunală : alimentare cu apă , canalizare , alimentare energie electrică , transport în comun

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor respecta zonele de protecție sanitare impuse de aceste funcțiuni pentru construcțiile din UTR învecinate

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități

CONDIȚII DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR

- conform PUZ sau PUD , și studiu impact asupra mediului
- se recomandă amplasarea izolată a clădirilor pe retrageri de 3-10 m de la limitele parcelelor

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA

- conform PUZ sau PUD
- se recomandă amplasarea la distanțe egale cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6 m

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se vor asigura accese obligatorii din circulațiile publice

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor asigura platforme de parcare în afara circulațiilor publice delimitate de gard viu și plantate cu un arbore la 4 locuri parcare

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

- conform PUZ sau PUD

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile vor avea o arhitectură simplă , adecvată funcțiunii , armonizată cu vecinătățile ; toate fațadele vor beneficia de abordare egală

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi echipate cu instalații sanitare și de preepurare a apelor uzate , inclusiv a apelor care provin din funcționarea instalațiilor
- in cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va solicita avizul autorității competente care administrează resursele de apă

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- toate spațiile neocupate se vor planta cu gazon și vegetație înaltă în raportul 1 arbore la 200 mp
- se vor realiza plantații înalte pe limitele UTR

ÎMPREJMUIRI

- se vor realiza împrejmuiri transparente cu înălțime maximă de 2 m și soclu opac de cca 60 cm , dublate de gard viu
- din motive de protecție sanitară și reducere a poluării se recomandă ca în măsura posibilităților împrejmuirea să se dubleze spre interior la distanța de

REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA COMANDĂU, JUD. COVASNA
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

cca 2,50 m , spațiul tampon rezultat urmând a se planta cu vegetație medie și înalta

INDICATORI DE OCUPARE A TERENULUI

- POTmaxim = conform PUD și normativelor in vigoare
- CUTmaxim= conform PUD și normativelor in vigoare

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN ÎN EXTRAVILAN : “EX”

CARACTER GENERAL

Zona cuprinde :

EX1: zone aferente lucrărilor de infrastructura tehnica majora și culoarele și zonele de protecție a acestora (linii electrice aeriene , captări de apă , etc)

EX2 :zone pentru activități forestiere , agricole , inclusiv ferme

EX3 : zone de protecție sanitară sau a monumentelor de arhitectură

RESTRICȚII

- Orice utilizari care afecteaza posibilitațiile ulterioare de modernizare și extindere a comunei , căilor de comunicație rutiere sau feroviare
- Se interzice construirea pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate , plantate cu livezi sau ocupate de lucrari de îmbunătățiri funciare
- Orice dezvoltare economică industrială sau agroindustrială în extravilan se va face pe baza unui PLAN URBANISTIC ZONAL

Întocmit

Arh. Anca Trenea

