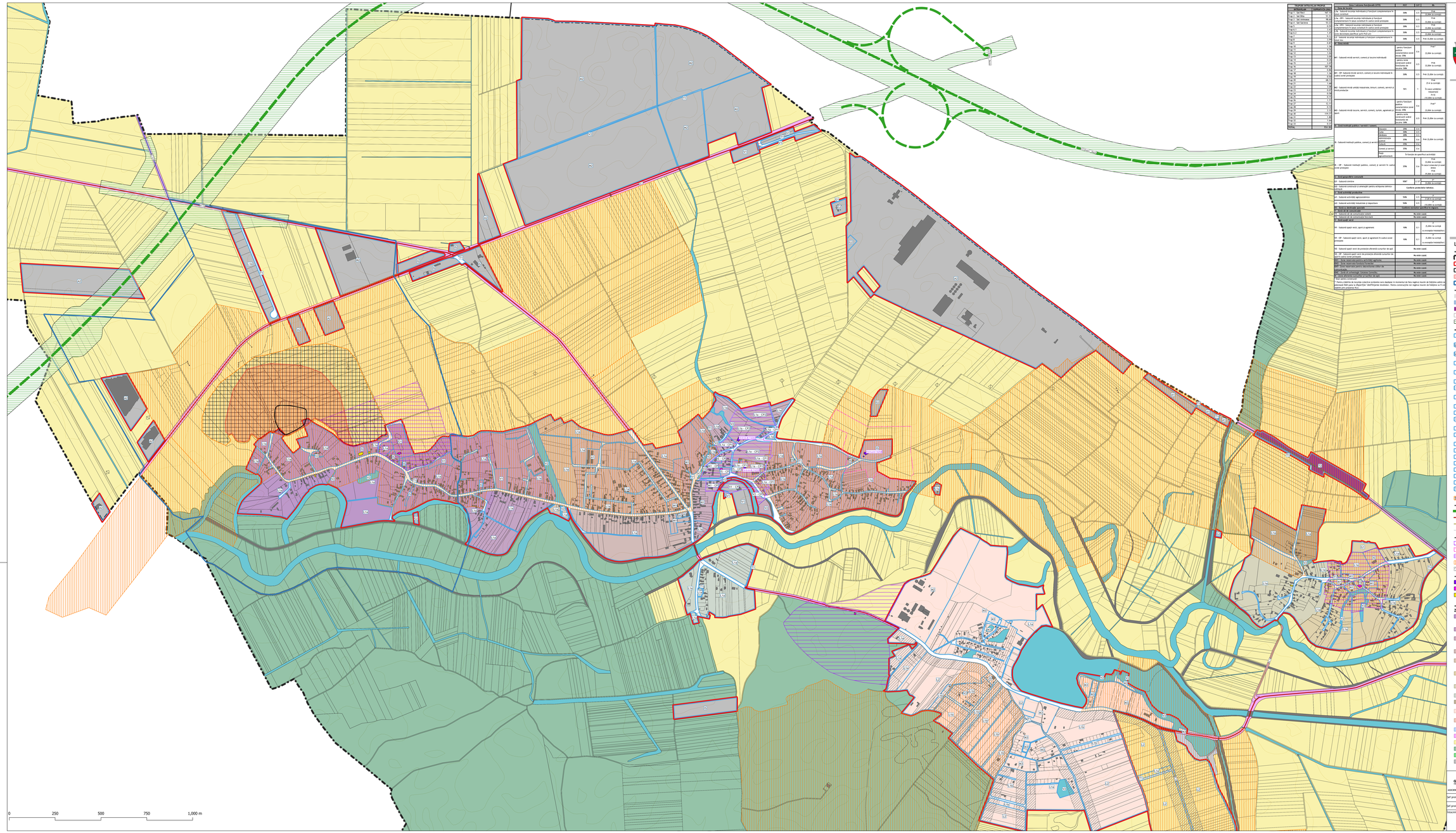


ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA RECI - JUDEȚUL COVASNA

REGLEMENTĂRI URBANISTICE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Sat RECI și BITA

N

3.2.A

3.2.B

LEGENDĂ:

- **LIMITE**
  - LIMITA UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
  - LIMITA FORTIFICAȚIEI - CETATEA COMOLĂU (CF. LPM UNESCO)
  - LIMITA BUNULUI ÎNSCRIS - CETATEA COMOLĂU (CF. LPM UNESCO)
  - LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE - CETATEA COMOLĂU (CF. LPM UNESCO)
- **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
  - ZONE SITUATE ÎN INTERIORUL TERITORIULUI INTRAVILAN
  - ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE
  - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVIARĂ
  - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ
  - ZONĂ AFERENTĂ CULOAR AUTOSTRADĂ
- **UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**
  - L1a - SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ȚESUT CONSTITUIT
  - L1a - CP1 - SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ȚESUT CONSTITUIT ÎN CADRUL ZONEI PROTEJATE
  - L1a - CP2 - SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ȚESUT CONSTITUIT ÎN CADRUL ZONEI PROTEJATE
  - L1b - SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN CARTIERE DEZVOLTATE PLANIFICAT
  - L2 - SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ȚESUT NOU
  - M1 - SUBZONĂ MIXTĂ SERVICII, COMERȚ, LOCUIRE INDIVIDUALĂ
  - M1 - CP - SUBZONĂ MIXTĂ SERVICII, COMERȚ, LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN CADRUL ZONEI PROTEJATE
  - M2 - SUBZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, BIROURI, COMERȚ, SERVICII, ȘI MICĂ PRODUCȚIE
  - M3 - SUBZONĂ MIXTĂ LOCUIRE, SERVICII, COMERȚ, TURISM, AGREMENT ȘI SPORT
  - IS - SUBZONĂ INSTITUȚII PUBLICE, COMERȚ ȘI SERVICII
  - IS-CP - SUBZONĂ INSTITUȚII PUBLICE, COMERȚ ȘI SERVICII ÎN CADRUL ZONEI PROTEJATE
  - G1 - SUBZONĂ CIMITIRE
  - G2 - SUBZONĂ CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ
  - A1 - SUBZONĂ ACTIVITĂȚI AGROZOOTEHNICE
  - A2 - SUBZONĂ ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE
  - DS - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
  - T1 - SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ
  - T2 - SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVIARĂ
  - V1 - SUBZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT
  - V2 - SUBZONĂ SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE AFERENTĂ CURSURILOR DE APĂ
  - V2-CP - SUBZONĂ SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE AFERENTĂ CURSURILOR DE APĂ ÎN CADRUL ZONEI PROTEJATE
  - EXC - SUBZONĂ SIT ARHEOLOGIC CETATEA COMOLĂU
- **CĂI DE COMUNICAȚIE**
  - AUTOSTRADA (A13 BRAȘOV-BACĂU)
  - DRUM NAȚIONAL
  - DRUM COMUNAL
  - CALE FERATĂ
- **ZONE DE PROTECȚIE ȘI RESTRICȚIE**
  - ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ PROPUSĂ DE INTERES LOCAL
  - ZONĂ DE PROTECȚIE PROPUSĂ A MONUMENTELOR DE INTERES NAȚIONAL
  - ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ A OBIECTIVELOR PROPUSE SPRE CLASARE
  - ZONĂ DE PROTECȚIE FAȚĂ DE SITURILE ARHEOLOGICE (ZPCPA)
  - ZONĂ AFERENTĂ BENZII DE CONSTRUIBILITATE - 50 DE METRI DE LA ALINIAMENT
- **OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU**
  - MONUMENT CLASAT ÎN L.M.I.
  - IMOBILE PROPUSE SPRE CLASARE
  - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ, STABILITE PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM
- **CORESPONDENȚĂ ÎNTRE MACRO-UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ**
  - MUTR/ZIR 1 - ZONĂ CARE CONSERVĂ TRĂSĂTURILE SPECIFICE ALE NUCLEULUI ORGANIC ÎNTINS AL VETREI TRADIȚIONALE MEDIEVALE (sec. XIV-XVI) A FOSTULUI SAT COMOLĂU
  - MUTR/ZIR 2 - EXTINDERI SPRE VEST ȘI SPRE EST ALE NUCLEULUI COMOLĂU, EVIDENȚIATE DE RIDICĂRILE FRANCISCANE
  - MUTR/ZIR 3 - ZONĂ CARE PĂSTREAZĂ ÎN CEA MAI MARE MĂSURĂ CONFIGURAȚIA VETREI MEDIEVALE (sec. XVI) RELATIV ADUNATE A FOSTULUI SAT COMOLĂU
  - MUTR/ZIR 4 - EXTINDEREA SPRE VEST A VETREI SATULUI RECI (sec. XIX), EXPRIMAND DEJA TENDINȚA UNIFICĂRII CU VATRA SATULUI COMOLĂU
  - MUTR/ZIR 5 - EXTINDERI SPRE NORD A SATULUI RECI (sec. XX) CARE CONTRIBUIE LA FORMAREA NOULUI NUCLEU UNITAR RECI, ÎNTINS DE LA NORD LA CURSUL RÂULUI NEGRU
  - MUTR/ZIR 6 - ZONĂ CARE CONSERVĂ VATRA ORIGINARĂ (sec. XVIII-XIX) ADUNATĂ A SATULUI BITA, COMPUSĂ DE UNA DIN MEANDRELE LARGI ALE RÂULUI NEGRU
  - MUTR/ZIR 7 - EXTINDEREA SPRE VEST, USOR RĂSFIRATĂ A SATULUI BITA (sec. XX) CARE PĂSTREAZĂ CARACTERUL ORIGINAR AL VETREI MEDIEVALE
  - MUTR/ZIR 8 - EXTINDERE LA SUD DE RÂUL NEGRU (sec. XX) A NUCLEULUI RECI
  - MUTR/ZIR 9 - EXTINDERE CU DENSITATE MICĂ SPRE NORD, A SATULUI BITA (sec. XX)
  - MUTR/ZIR 10 - EXTINDERE MAJORĂ SPRE SUD A SATULUI RECI (SEC. XX-XXI), PE PLANURI PREETABLITE
  - MUTR/ZIR 11 - ZONA VETREI MEDIEVALE ADUNATE (SEC. XVI) A SATULUI ANINOASA, AXATĂ PE ZONA SUPERIOARĂ A PĂRÂULUI SACIOVA
  - MUTR/ZIR 16 - ZONE UMEDE, OGLINZI DE APĂ, CURSURI DE APE
  - MUTR/ZIR 17 - TERENURI AFERENTE UNOR CURSURI MAJORE DE CIRCULAȚIE
  - MUTR/ZIR 18 - ZONE AGRICOLE/POMICOLE/DE CULTURI SPECIALE ÎN EXTRAVILAN
  - MUTR/ZIR 19 - ZONE NATURALE PROTEJATE
  - MUTR/ZIR 20 - ZONE FORESTIERE
  - MURT/ZIR 21 - TRUPURI IZOLATE ÎN EXTRAVILAN

0 250 500 750 1,000 m

TIPURI DE BITAIE DE PROIECTARE	
BITAIE DE	SUPRAFAȚA (mp)
Tip 1 - tip Reci	967.00
Tip 2 - tip Bita	1,000.00
Tip 3 - tip Comercial	900.00
Tip 4 - tip Servicii	1,000.00
Tip 5	1,500.00
Tip 6	1,500.00
Tip 7	1,400.00
Tip 8	1,500.00
Tip 9	1,500.00
Tip 10	1,500.00
Tip 11	1,500.00
Tip 12	1,500.00
Tip 13	1,500.00
Tip 14	1,500.00
Tip 15	1,500.00
Tip 16	1,500.00
Tip 17	1,500.00
Tip 18	1,500.00
Tip 19	1,500.00
Tip 20	1,500.00
Tip 21	1,500.00
Tip 22	1,500.00
Tip 23	1,500.00
Tip 24	1,500.00
Tip 25	1,500.00
Tip 26	1,500.00
Tip 27	1,500.00
Tip 28	1,500.00
Tip 29	1,500.00
Tip 30	1,500.00
Tip 31	1,500.00
Tip 32	1,500.00
TOTAL	33,767.00

Zona / subzona funcțională (UTR)		POT	CUT	Hc
1. Zone de locuit				
L1a - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit		30%	0.9	Hmax = P+1E+M (5.00m la cornișă)
L1a - CP1 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit în cadrul zonelor protejate		30%	0.9	Hmax = P+1E+M (5.00m la cornișă)
L1a - CP2 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit în cadrul zonelor protejate		30%	0.9	Hmax = P+1E+M (5.00m la cornișă)
L1b - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în cartiere dezvoltate planificat		30%	0.9	Hmax = P+1E+M (5.00m la cornișă)
L2 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut nou		25%	0.75	Hmax = P+1E+M (5.00m la cornișă)
M1 - Subzonă mixtă servicii, comerț și locuire individuală	pentru funcțiuni publice/ instituții/ unități industriale/ birouri/ comerț/ servicii	35	1.4	Hmax = P+2E+M (8.00m la cornișă)
	pentru funcțiuni publice/ instituții/ unități industriale/ birouri/ comerț/ servicii/ turism	0.5	2	Hmax = P+3E+M (11.00m la cornișă)
M1 - CP - Subzonă mixtă servicii, comerț și locuire individuală în cadrul zonei protejate		30%	0.9	Hmax = P+2E+M (8.00m la cornișă)
M2 - Subzonă mixtă unități industriale, birouri, comerț, servicii și mică producție		50%	1	Hmax = P+1E+M (5.00m la cornișă) Hc max = 6.00 m
M3 - Subzonă mixtă locuire, servicii, comerț, turism, agrement și sport	pentru funcțiuni publice/ instituții/ unități industriale/ birouri/ comerț/ servicii/ turism/ sport	35	1.4	Hmax = P+2E+M (8.00m la cornișă)
	pentru hoteluri/ pensiuni/ structuri de primire turistică	0.5	2.5	Hmax = P+3E+M (11.00m la cornișă)
2. Zone instituții publice și servicii / comerț				
IS - Subzonă instituții publice, comerț și servicii	învățământ	25%	0.5	Hmax = P+2E+M (8.00m la cornișă)
	cultură	25%	0.5	
	sănătate	25%	0.5	
	administrație publică	25%	0.5	
	comerț și servicii	25%	0.5	
	altele	% funcție de specificul activității		
IS - CP - Subzonă instituții publice, comerț și servicii în cadrul zonei protejate		25%	0.5	Hmax = P+2E+M (8.00m la cornișă) Hc max= conservare și punere în valoare
3. Zone gospodărie comunală				
G1 - Subzonă cimitire		50%*	0.75	Hmax = P+1E+M (5.00m la cornișă)
G2 - Subzonă construcții și amenajări pentru echiparea tehnico-edilitară		Conform prescriptori tehnice		
4. Zone cu destinații speciale				
A1 - Subzonă activități agrozootehnice		50%	1.5	P+2E+M (12.00m la cornișă)
A2 - Subzonă activități industriale și depozitare		50%	0.9	Hmax = P+1E+M (5.00m la cornișă)
DS - Zonă cu destinație specială		Conform funcțiunii admise în regulament		
5. Zone căi de comunicație				
T1 - Subzonă de comunicație rutieră		Nu este cazul		
T2 - Subzonă de comunicație feroviară		Nu este cazul		
6. Zone spații verzi, sport și agrement				
V1 - Subzonă spații verzi, sport și agrement		10%	0.1	P+1E+M (5.00m la cornișă cu excepția instalațiilor speciale)
V1 - CP - Subzonă spații verzi, sport și agrement în cadrul zonei protejate		10%	0.1	P+1E+M (5.00m la cornișă cu excepția instalațiilor speciale)
V2 - Subzonă spații verzi de protecție aferentă cursurilor de apă		Nu este cazul		
V2 - CP - Subzonă spații verzi de protecție aferentă cursurilor de apă în cadrul zonelor protejate		Nu este cazul		
EXC - Zone rezervate pentru descoperiri cu caracter de excepție		Nu este cazul		
7. Zone de protecție				
ZPCPA - Zone de protecție pentru valorile istorice		Nu este cazul		
ZP - Zone aferente benzii de construibilitate de 50 de metri de axă		Nu este cazul		

* Este pentru referință

** Pentru clădirile de locuințe colective existente care depășesc în momentul de față regimul maxim de înălțime admis prin prezentul regulament, se admite menținerea acestora în regimul de înălțime existent, fără posibilitatea măririi acestuia.

GEOMATICS		COMUNA RECI JUDEȚUL COVASNA
ASOCIEREA GEOMATICS INTEGRATED SERVICES S.R.L. ȘI URBAN TEAM S.R.L.		
Șef proiect complex	urb. Oana APOSTOL	PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA RECI JUDEȚUL COVASNA
Șef proiect urbanism	urb. Andrea MEZGALIUC	Scara 1:5000 / Nr. nr. 5 / 2021
PROIECTE	urb. Radu CĂPRARU urb. Raluca LUPCA urb. Andrei ȚIMEȘ urb. Ioan ȚOIA ec. Raluca VIRGU	Data 2026 / Reglementări urbanistice Unități Teritoriale de Referință / Planșa 3.2.A

Custom_914 x 1780 mm