

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.G.

COMUNA COMANDAU

denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC

GENERAL

comuna COMANDAU

706/2007

nr. proiect:

PRIMARIA COMANDAU

beneficiar:

s.c. MONTI s.r.l. Sf. Gheorghe

proiectant general

volumul:

Regulament de
urbanism aferent PUG

Regulament aferent PUG
-cuprins-

Piese scrise

- C1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul localitatii
- C2. Prescriptii specifice zonelor functionale
- C3. Prescriptii specifice unitatilor teritoriale de referinta
– localitatea COMANDAU

Piese desenate

- 5 unitati teritoriale de referinta – localitatea COMANDAU

Sef proiect
arh. Monica Serban

C I . Prescripții și recomandări generale la nivelul localității

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.²

Domeniul de aplicare

Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Excepție fac construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Prezenta documentație înlocuiește orice altă schiță de sistematizare sau Regulament de Urbanism anterior elaborat

- se vor promova lucrările și operațiunile urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localității, rețelele edilitare vor fi completate și modernizate iar traseele carosabile vor fi modernizate respectându-se etapele în conformitate cu planșele desenate ale acestei lucrări.

- se va respecta zonificarea teritoriului localității ținând seama de funcțiunile dominante stabilite și de relațiile dintre diversele zone funcționale

- limita intravilanului propus și care intră în vigoare odată cu aprobarea prezentei documentații este figurată pe toate planșele, mai puțin pe cele cu situația preexistentă prezentei lucrări. Identificarea în teren a limitelor intravilanului se va face prin grija și pe cheltuielă primăriei prin bornare executată de o comisie special constituită și care va avea obligativ și un reprezentant al departamentului de urbanism din cadrul primăriei. În cazul în care primăria consideră că planșele scara 1/5000 nu sunt suficiente de exacte, proiectantul va pune la dispoziție contra cost planșe la o scară convenabilă pentru identificare. Respectarea limitelor intravilanului ca de altfel toate prevederile prezentei lucrări cade în responsabilitatea personalului administrativ din primărie care va consulta PUG și toate celelalte documentații în vigoare pentru fiecare autorizație de construcție eliberată.

- construcțiile nou realizate în localitate vor avea asigurate cai de acces și puncte de alimentare cu apă pentru stingerea incendiilor în conformitate cu normativele PSI și vor fi avizate de Grupul Local de Pompieri.

- nu se vor autoriza construcții noi sau schimbări în destinația construcțiilor fără ca noile funcțiuni să aibă asigurate locuri de parcare conform reglementărilor actuale iar caile de acces vor fi dimensionate în așa fel încât să nu producă perturbari ale traficului adiacent.

- la intersectia UTR-urilor cu functiuni diferite (de ex.: intre industrie si locuinte), in cazul in care nici una din zone nu figureaza cu restrictie in prezentul PUG, zona care produce factori perturbatori ai mediului (zgomote, aspect neconform cu vecinatatea, mirosuri, fum, etc.), va obtine acceptul in scris al vecinilor cu care au limite comune. In cazul in care intreprinzatorul nu poate obtine acest acord, Consiliul Local va decide fara acest accept in baza unor referate de specialitate obtinute pe cheltuiala investitorului care solicita autorizatia.
 - prevederea aliniatului precedent se aplica si in cazul schimbarii destinatiei cladirilor sau terenurilor existente.
 - trotuarele si, in cazul in care tonajul permite, carosabilele nou construite sau cele care sufera reparatii capitale vor fi realizate prin sisteme constructive care sa permita demontarea lor pentru reparatii la conductele aflate sub ele sau schimbari de forma (prefabricate sau piscoturi din beton pe nisip presat, piatra cubica, etc.). Asfalt si beton se va turna numai in cazuri justificate temeinic (strat deja existent, tonaj ce nu permite alta solutie, alte motive obiective)
 - Nu se vor accepta retele termice aeriene noi decit eventual in cadrul unei incinte industriale sau in cazuri justificate printr-o decizie separata a Consiliului Local.
 - Pe perioada de iarna sugeram de asemena Primariei incheierea de contracte pe grupuri strazi cu persoane fizice sau juridice care locuiesc sau functioneaza in zona si detin tractoare sau alte mijloace auto care pot fi folosite pentru o dezapezire eficienta. Acestea vor iesi pe strazi la solicitarea persoanei responsabile din primarie si vor fi platite numai pentru solicitarea respectiva. In acest fel se poate face o dezapezire ieftina a intregii localitati si nu numai a arterelor principale.

 - Consiliul Local prin personalul administrativ va coordona lucrarile edilitare pentru a se evita refacerea de lucrari la intervale nefiresc de mici.

 - Consiliul Local va urmari autorizatiile eliberate pentru interventii in domeniul public ale persoanelor fizice si juridice pentru ca acestea sa aduca la starea initiala zona pentru care a fost obtinuta autorizatia. Sugeram Consiliului Local sa directioneze refacerea zonelor afectate de diversele lucrari de catre o echipa specializata aflata la dispozitia Primariei care sa refaca contra cost zona pentru care a fost obtinuta autorizatia. In cazul in care din diverse motive beneficiarul autorizatiei nu respecta parametrii fixati prin autorizatia eliberata, lucrarea va fi executata in baza unei solicitari a primariei de catre echipa specializata, pe costul primariei, urmind ca aceasta sa recupereze sumele cheltuite de la beneficiar pe cai legale. Inceperea lucrarilor de catre beneficiar se va constitui prin prevedere explicita in cadrul autorizatiei ca acceptare a conditiilor de catre beneficiar.

 - Activitatea de construire in cadrul localitatii se va desfasura conform prevederilor PUG dupa cum urmeaza:
 - pe terenuri libere
 - prin restructurarea fondului existent degradat fizic sau moral
 - prin renovarea fondului construit existent
 - prin schimbarea de destinatie
 - prin demolare si reconstructie
- Autorizarea tuturor acestor categorii de constructii va respecta prevederile PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism, precum si a celorlalte documentatii de urbanism in vigoare, daca acestea exista.

In cazul in care planul urbanistic general si regulamentul aferent contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de constructie

se pot elibera pe baza prevederilor PUG cu respectarea legilor si normelor de autorizare in vigoare.

In cazul in care se solicita obiective in zone cu restrictie sau daca obiectivele sint cu caracter special sau impun amenajari cu caracter deosebit (parcelari, zone de protectie, schimbul tipurilor de proprietate, etc.) se vor elabora planuri urbanistice zonale sau de detaliu, in functie de amploarea problemelor de rezolvat.

La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de constructie pe baza PUG se va tine seama de urmatoarele conditii de ordin general:

- incadrarea cererii solicitantului in cadrul functiunii prevazute in zona respectiva
- verificarea dreptului de utilizare a terenului (proprietate, concesiune, etc.)
- protejarea amplasamentelor pt. obiectivele de utilitate publica
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.

C2. Prescriptii specifice zonelor functionale

(valabile pentru intreaga localitate)

Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea functiunilor prevazute prin PUG.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii, complementare sau diferite in raport cu functiunea dominanta a zonei respective nu trebuie sa creeze incomodari sau disfunctionalitati, asigurandu-se masuri de protectie si integrarea lor in structura urbana stabilita prin PUG.

Se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avind functiuni incompatibile cu zonificarile propuse prin PUG.

Amplasarea constructiilor fata de arterele principale de circulatie se va face conform profilului transversale stabilite; Pentru exceptiile de la regula in zone fara restrictie intocmirea sau nu de documentatii de urbanism zonale sau de detaliu va fi decisa prin hotarare a Consiliului Local.

Pt. spatiile publice si mobilierul urban se vor accepta lucrari numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate. Se interzice amplasarea de mobilier urban – standuri comerciale, chioscuri, amenajari diverse – care stinjenesc circulatia pietonala sau afecteaza estetica urbana.

Fiecare documentatie pt. autorizatie de constructie va contine acordul de mediu, document care certifica luarea de masuri din faza de proiectare impotriva poluarii si a degradarii mediului. Vor fi de asemenea respectate toate actele normative precum si solutiile si reglementarile continute in studii cu privire la echiparea tehnico-edilitara a localitatii.

Restrictii

- Nu se vor acorda autorizatii de constructie pe zonele restrictionate (figurate pe plansele AO4- reglementari) decat dupa realizarea si avizarea documentatiilor urbanism respective (PUZ sau PUD)

- Pentru constructiile cuprinse in zona de protectie a monumentelor se va cere avizul Comisiei de monumente., inclusiv pentru constructiile de pe lista aprobata de Consiliul Judetean cu Hotararea nr. 13 din 2001

Zonele de protectie sunt de aprox. 200m fata de obiectivele respective si sunt figurate pe plansele AO4- reglementari.

Zone protejate se considera:

zonele de locuit, parcurile, institutiile social culturale si medicale si unitati economice a caror procese tehnologice necesita factori de mediu lipsiti de impunitati.

- Se vor respecta distantele minime de protectie sanitara intre zonele protejate si unitatile care produc disconfort sau unele riscuri sanitare prevazute in Ordinul Ministerului Sanatatii privind normele de igiena – nr.536 / 1997

(Zone protejate se considera: zonele de locuit, parcurile, institutiile social culturale si medicale si unitati economice a caror procese tehnologice necesita factori de mediu lipsiti de impunitati)

In cazul in care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distante, distantele minime de protectie sanitara, recomandate intre zonele protejate si o serie de unitati care produc disconfort si unele riscuri sanitare, sunt urmatoarele:

- Ferme de cabaline: 100 m
- Ferme de ingrasatorii de taurine, pana la 500 de capete: 200 m
- Ferme si ingrasatorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
- Ferme de pasari, pana la 5000 de capete: 500 m
- Ferme de ovine: 100 m
- Ferme de porci, pana la 2 000 de capete: 500 m
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale: 100 m
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala: 300 m
- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoierului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite: 500 m
- Platforme pentru depozitarea gunoierului porcine: 1.000 m
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 de capete: 1.000 m
- Cimitire de animale, crematorii: 200 m
- Statii de epurare a apelor uzate industriale: 200 m
- Depozite controlate de reziduuri solide: 1.000 m

- Cimitire: 50 m.

Aceste unitati se vor amplasa in afara arterelor de mare circulatie, respectandu-se aceleasi conditii de distanta. Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante (plumbul si compusii de plumb, fluorul si compusii sai, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vatamatoare pentru om sau animale.

In interiorul zonei de protectie sanitara se interzice amplasarea oricaror obiective, cu exceptia celor destinate personalului de intretinere si interventie.

Se vor respecta prevederile din HOTARAREA GUVERNULUI Nr. 525/1996*) din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I Nr. 856 din 27 noiembrie 2002, si anume:

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

- Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

- Suprafețe împadunite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarele silvice și culturile forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

- Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin.

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

- Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

- Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită pentru fiecare zonă în parte.

- Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale: Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se înțelege ampriza, fașile de siguranță și fașile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin *funcțiuni de locuire* se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: camine pentru bătrâni, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoană.

Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) In sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai *daca se respecta*:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai *daca exista* posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod *exceptional* se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai *daca se asigura* accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege cale de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai *daca exista* posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Realizarea de retele edilitare

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Parcelarea

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

Inaltimea constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

(2) In sensul prezentului regulament, *cladiri imediat invecinate* sunt cele amplasate alaturat, de aceeași parte a strazii.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Parcaje

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

(2) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

(3) Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Imprejmuriri

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejuriri:

- a) imprejuriri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

AMPLASAREA constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii

Sedii de primarii: in zona centrala

Sedii de birouri: in zona centrala, pe principalele artere de circulatie sau in zone de interes.

Constructii comerciale

- Comert nealimentar: in zonele de interes comercial
- Magazin general: in zona centrala/zona rezidentiala/centrul de cartier
- Piata agroalimentara: in zona de interes comercial sau minimum 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala
- Comert alimentar: in zona de interes comercial
- Alimentatie publica: in zonele rezidentiale sau de interes comercial, in zonele turistice si de agrement

* se admite amplasarea la parterul locuintelor numai in conditiile asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului

Servicii: in zona centrala, comerciala, rezidentiala sau de agrement

* se interzice amplasarea atelierelor poluante in zona de locuit

- Constructii de cult: alaturarea de lacase de cult noi in incinta sau in vecinatatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

Manastiri, Schituri: in afara localitatii; * extinderea manastirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

- Cimitire: la marginea localitatii; * extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

- Constructii de cultura: in zona destinata dotarilor pentru cultura, educatie sau in zona verde

* este posibila amplasarea in zona comerciala, administrativa sau de agrement

* se va evita amplasarea in vecinatatea unitatilor poluante

- *Constructii de invatamant*
- *Invatamant prescolar (gradinite): in zonele rezidentiale, distanta maxima de parcurs 500m*
- *Scoli: in zonele si cartierele de locuit, distanta maxima de parcurs 1000m*
- *Constructii de sanatate: Dispensar rural (cu 2-4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie): independent sau in cadrul unor constructii pentru sanatate/locuinte*
- * *se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (industrii nocive, trafic greu)*
- *Crese: in cadrul unor constructii publice/locuinte*
- * *se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare greu)*
- * *se recomanda amplasarea in zone de relief si cadru natural favorabil*
- *Constructii si amenajari sportive: in zone verzi, nepoluate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa*
- *Locuri de joaca pentru copii: in cadrul zonei de locuit*
- * *se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de zgomote puternice si de vibratii (zone industriale, artere de trafic greu)*
- *Parcuri, Scuaruri: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de zgomote puternice si de vibratii (zone industriale, artere de trafic greu).*
- *Constructii de turism*
- *hotel, pesniuni: in zone nepoluate, bogat plantate*
- * *se pot amplasa si in vecinatatea altor dotari turistice*
- * *se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)*
- *Bungalouri: in perimetrul campingurilor, satelor de vacanta sau ca spatii complementare unitatilor hoteliere*
- *Cabane: in zone montane, rezervatii naturale, in apropierea localitatii sau a altor obiective de interes turistic*
- *Campinguri , Sate de vacanta: in locuri pitoresti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum si de orice alte elemente care ar putea pune in pericol securitatea turistilor (linii de inalta tensiune, zone inundabile).*
- *Constructii de locuinte*
Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (zone industriale, artere de trafic greu).

Procentul de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare in cadrul terenului,

Acesta este specificat pentru fiecare unitate teritoriala de referinta

Conditii de amplasare in cadrul terenului

- Constructii de cultura si alte constructii ce cuprind sali de reuniuni

Pentru constructiile avand un numar de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spatiu amenajat, exterior constructiei, cu o suprafata de 0,6 m²/loc, in afara spatiului destinat circulatiei publice. La aceasta se va adauga suprafata necesara spatiilor verzi si plantatiilor, dimensionata conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

- Constructii de invatamant

Amplasament organizat in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamant, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie;
- zona curtii de recreatie,
- zona terenurilor si instalatiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori.

Pentru invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 m²/copil, iar pentru scolii o suprafata minima de 20 m²/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone mentionate:

- 25% teren ocupat de constructii
- 75% teren amenajat (curte recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.

- Constructii de sanatate

Amplasament organizat in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ si de protectie.

Pentru constructiile de **crese** amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de minimum 25 m²/copil

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru constructii va fi de 20%.

- *Construcții și amenajări sportive*

Pentru construcțiile și amenajările sportive amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- *Construcții administrative*

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

- *Construcții comerciale*

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor și a spațiilor de preparare.

- *Construcții de cult: condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.*
- *Construcții de cultura*

Construcțiile spațiile de lectură și salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a salilor de lectură și a salilor de expunere, rezolvarile de fatadă vor evita însorirea.

- *Construcții de învățământ*

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea salilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, salile de atelier și laboratoare se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

- *Construcții de sănătate*

- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

- dormitoare și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

- *Construcții și amenajări sportive*

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- *copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;*
- *plantatii de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;*
- *parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.*

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

- *Construcții de agrement: salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.*
- *Construcții de turism: Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.*
- *Construcțiile de locuințe: Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.*

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile principale ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

- *Construcții administrative*

- * *accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;*
- * *accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;*
- * *aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.*

- *Construcții comerciale: pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.*

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- *alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;*
- *platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.*

- *Construcții de cult: Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătura cu rețeaua de circulație majoră.*

- *Constructii de cultura*

Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

- *Constructii de invatamant: Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.*
- *Constructii de sanatate: Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora*
- *Constructii si amenajari sportive: Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.*

In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- * *circulatia carosabila separata de cea pietonala;*
- * *alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime;*
- * *alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime;*
- * *alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 6 m latime.*

- *Constructii si amenajari de agrement: Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu si de intretinere.*
- *Constructii de turism: Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.*

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Numarul acceselor si conformarea lor se vor face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

- *Constructii de locuinte*

Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- * *accese carosabile pentru locatari;*
- * *acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*
- * *alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;*
- * *in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):*

- * cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
- * cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- * accese carosabile pentru locatari;
- * accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- * în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
- * cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m latime;
- * cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- * accese carosabile pentru locatari;
- * accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- * accese la parcaje și garaje.

- Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin gânguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

- Construcții administrative: câte un loc de parcare pentru 10- salariați;
- Construcții financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

- Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: un loc de parcare la 200 m² suprafață desfasurată a construcției pentru unități de

pana la 400 m²;

Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

- Constructii culturale: Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal: un loc la 10-20 de locuri in sala.
- Constructii de invatamant: Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare.

- Constructii de sanatate: Pentru dispensarul rural se va asigura cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- Constructii sportive: Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive va fi prevazut un loc de parcare la 30 de persoane.
- Constructii si amenajari de agrement: Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 30 de persoane.
- Constructii de turism: Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Constructii de locuinte

Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la fiecare locuinta unifamilial cu lot propriu;
- cate un loc de parcare la un apartament pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun;
- cate un loc de parcare la 2 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%.

- Constructii industriale: Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;

- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

SPATII VERZI SI PLANTATE

- Construcții administrative: vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

- Construcții comerciale: Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - min5% din suprafața totală a terenului.
- Construcții de cult: Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate
- Construcții culturale: pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă: 20% din suprafața totală a terenului.
- Construcții de sănătate: vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei (aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție)
Pentru creșe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.
- Construcții și amenajări sportive: Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.
- Construcții de turism și agrement: Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- Construcții industriale: Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

C3. Prescripții specifice unitatilor teritoriale de referinta

C3.1. U.T.R. nr. 1

ZONA REZIDENTIALA

Funcțiune dominantă: locuințe și dotări aferente

Reglementari

Permisțiuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism în principal pentru construcții de locuințe, anexe gospodărești, garaje, etc.

Se admit și spații comerciale, birouri, spații de prestări servicii de mici dimensiuni.

Restricții:

Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- 7.5m pentru străzile secundare
- 10 m pentru străzile cu profil nr. 2 – străzi din rețeaua principală de străzi a localității
- Se va urmări o calitate corespunzătoare a finisajelor

- Nu se vor elibera autorizații pentru construcții anexe care produc zgomote (ex. ateliere de reparatii auto), mirosuri (cotete, afumatori, etc.) fara acordul scris al vecinilor adiacenti lotului pe care se executa aceasta lucrare.

- Se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distante și vecinatati.
- Se vor respecta distantele de protectie sanitara fata de cimitir
- Pentru zona autorizatiile de constructie in zona monumentelor istorice se va solicita avizul specific
- Raza minima de curbura a strazilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura
- Se vor respecta profilele stradale stabilite aratate pe plansa de cai-comunicatii
- pentru zonele indicate in plasa de protectie a monumentelor se va solicita aviz din partea comisiei de monumente (inclusiv pentru zonele cu valoare ambientala)

Regimul maxim de înălțime: P+I+M;

Indici de control:

P.O.T.= max. 35%

C.U.T.= max. 0.60

C3.2. U.T.R. nr.2
ZONA REZIDENTIALA CU VALOARE AMBIENTALA

Funcțiune dominantă: locuințe și dotări aferente

zona cu case existente având o valoare ambientală – fostele locuințe muncitorești se va urmări păstrarea caracterului arhitectural al zonei

Reglementări

Permisivități:

- Se vor elibera certificate de urbanism în principal pentru construcții de locuințe, anexe gospodărești, garaje, etc.
- Se admit și spații comerciale, birouri, spații de prestări servicii de mici dimensiuni.

Restricții:

Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- 7.5m pentru străzile secundare
- 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității
- Se va urmări o calitate corespunzătoare a finisajelor
- Nu se vor elibera autorizații pentru construcții anexe care produc zgomot (ex. ateliere de reparatii auto), mirosuri (cotete, afumatori, etc.) fără acordul scris al vecinilor adiacenți lotului pe care se execută această lucrare.
- Se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distanțe și vecinătăți.
- Se vor respecta distanțele de protecție sanitară față de cimitir
- Pentru zona autorizată de construcție în zona monumentelor istorice se va solicita avizul specific
- Raza minimă de curbura a străzilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura
- Se vor respecta profilele stradale stabilite arătate pe planșa de cai-comunicații

Regimul maxim de înălțime: P+M;

Indici de control:

P.O.T.= max. 35%

C.U.T.= max. 0.60

C3.3. U.T.R. nr.3

ZONA OCOL SILVIC

Funcțiune dominantă: sediu ocol silvic, spații verzi

Reglementari

Permisuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții legate de ocolul silvic, anexe, garaje, etc.

Restricții:

Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- 7.5m pentru străzile de categoria a IV-a
- 10 m pentru străzile cu profil nr. 2 – străzi din rețeaua principală de străzi a localității
- Se va urmări o calitate corespunzătoare a finisajelor

- Nu se vor elibera autorizații pentru construcții anexe care produc zgomote fără acordul scris al vecinilor adiacenți lotului pe care se execută această lucrare.

- Se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distanțe și vecinătăți.
- Raza minimă de curbura a străzilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura
- Se vor respecta profilele stradale stabilite arătate pe planșa de cai-comunicații

Regimul maxim de înălțime: P+ I +M;

Indici de control:

P.O.T.= max. 30%

C.U.T.= max. 0.60

C3.4 U.T.R. nr.4

ZONA CAPTARE

trup I

Funcțiune dominantă: zona de captare apă, spații și dotări aferente acesteia.

Reglementări

Permisivuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism numai pentru construcții și dotări sau funcțiuni anexe funcțiunii zonei.

Restricții:

- La fiecare lucrare prezentată spre autorizare se va verifica dacă e cazul ca strazile de acces să fie cu situația juridică reglementată. (Orn drum public orn drepturi de servitute înscrise în cartea funciara)

- Raza minimă de curbura a strazilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura interioara. Categoria minimă admisă a profilului transversal pt. drumuri aparținând domeniului public este IV.

- Nu se admit alte construcții decit cele aferente funcțiunii zonei.

- Se va respecta limita zonei de protecție a captării, care va fi stabilită de către Oficiul de Gospodărire a Apelor împreună cu RAGCL și Consiliul Local și va fi marcată prin însemne vizibile (garduri, borne, table cu texte explicative) prin grija RAGCL.

Indici de control:

P.O.T.= max. 20%

C.U.T.= max. 0.2

C3.5 U.T.R. nr.5

Funcțiune dominantă: *put forat, spații și dotări aferente acesteia.*

Reglementări

Permișiuni:

- *Se vor elibera certificate de urbanism numai pentru construcții și dotări sau funcțiuni anexe funcțiunii zonei.*

Restricții:

- *La fiecare lucrare prezentată spre autorizare se va verifica dacă e cazul ca strazile de acces să fie cu situația juridică reglementată. (Orn drum public orn drepturi de servitute înscrise în cartea funciara*

- *Raza minimă de curbura a strazilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura interioara. Categoria minimă admisă a profilului transversal pt. drumuri aparținind domeniului public este IV.*

- *Nu se admit alte construcții decit cele aferente funcțiunii zonei.*

- *Se va respecta limita zonei de protecție a captării, care va fi stabilită de către Oficiul de Gospodărire a Apelor împreună cu RAGCL și Consiliul Local și va fi marcată prin însemne vizibile (garduri, borne, table cu texte explicative) prin grija RAGCL.*

Indici de control:

P.O.T.= max. 20%

C.U.T.= max. 0.2

C3.6 U.T.R. nr.6

Funcțiune dominantă: case de vacanță, dotări turistice

construcții existente: teren liber, . Case de vacanță

Reglementări

Permisuni:

Se vor respecta reglementările din planurile urbanistice zonale aprobate

(el este specificat pe planșa de regelementări și cea de unități teritoriale de referință)

Restricții:

Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- 7.5m pentru străzile secundare
- 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității
- Raza minimă de curbura a străzilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de min.5m la bordura
- Se vor respecta profilele stradale stabilite arătate pe planșa de comunicații
- Nu se vor elibera autorizații pentru construcții anexe care produc zgomot (ex. ateliere de reparatii auto), mirosuri (cotete, afumatori, etc.)
- pentru zonele indicate în planșa de protecție a monumentelor se va solicita aviz din partea comisiei de monumente (inclusiv pentru zonele cu valoare ambientală)

În realizarea construcțiilor se vor urmări următoarele criterii:

- casele se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră, cărămidă)
- acoperișul va fi de tip șarpantă cu învelișuri din țiglă (se admit acoperișuri terasă doar la construcții anexă care nu sunt la frontul strădal)
- construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare (curent electric, alimentare cu apă, canalizare)
- dacă în zonă nu există rețea de alimentare cu apă se va admite realizarea de puturi foarate sau sapate (pentru una sau mai multe locuințe) urmând ca să se facă racordul la rețeaua centralizată în momentul în care acesta va fi posibil
- dacă în zonă nu există rețea de canalizare menajeră se admite ca soluție temporară realizarea de bazine vidanjabile individuale etanșizate, amplasate la distanță de min. 5m față de clădire; în momentul în care rețeaua de canalizare va fi extinsă în zonă respectivă se va face racordul la acesta.
- Racordul la rețeaua de alimentare cu energie electrică se va face de preferință în regim subteran

Regimul maxim de înălțime: P+M

Indici de control:

P.O.T.= 30%

C.U.T.= 0,5

C3.7 U.T.R. nr.7
scoala, tabara de elevi, sala de sport

ZONA SCOALA SI TABARA ELEVI

Funcțiune dominantă: scoala, sala de sport, tabara pentru scolari

Reglementari

Permisuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism in principal pentru constructii de legate de acesta funcțiune, anexe gospodaresti, garaje, etc.

Restrictii:

Aliniamentele propuse fata de axul strazii vor fi de:

- 7.5m pentru strazile secundare
 - Se va urmări o calitate corespunzătoare a finisajelor
 - Se va urmări realizarea de ample spații verzi, destinate sportului și agrementului
- Nu se vor elibera autorizații pentru constructii anexe care produc zgomote mirosuri fara acordul scris al vecinilor adiacenti lotului pe care se executa aceasta lucrare.
- Se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distante și vecinatati.
- Raza minima de curbura a strazilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura
- Se vor respecta profilele stradale stabilite aratate pe plansa de cai-comunicatii
- pentru zonele indicate in plasa de protectie a monumentelor se va solicita aviz din partea comisiei de monumente (inclusiv pentru zonele cu valoare ambientală)

Regimul maxim de inaltime: P+2

Indici de control:

P.O.T.= max. 25%

C.U.T.= max. 0.75

C3.8 U.T.R. nr.8
parc, spații verzi amenajate

Funcțiune dominantă: teren de sport, zona verde

Are rol de zonă de agrement pentru localitate.

Reglementări

Permisuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism în principal pentru construcții specifice zonei: terenuri de joacă și agrement, alei, locuri de joacă pentru copii, pergole, pavilioane, etc.

Restricții:

- Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- 7.5m pentru străzile secundare

- 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității

- Distanțele minime față de clădirile vecine se vor preciza în funcție de natura activității desfășurate.

- Raza minimă de curbura a străzilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura interioară. Categoria minimă admisă a profilului transversal pt. drumuri aparținând domeniului public este IV.

- Înălțimea maximă a construcțiilor va fi P+M

- Se vor respecta profilele stradale stabilite arătate pe planșa de cai-comunicații

Indici de control:

P.O.T.= max. 10%

C.U.T.= max. 0.2

C3.9 U.T.R. nr.9

ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

Funcțiune dominantă: zona de producție și depozitare

Reglementări

Permisivități:

- Vor fi prevăzute:
- în principal: construcții aferente funcțiunii dominante: hale de producție, prestări servicii, depozite, platforme
- în mod secundar: locuințe de serviciu sau alte dotări sau funcțiuni anexe.

Restricții:

La fiecare lucrare prezentată spre autorizare se va verifica dacă e cazul ca străzile de acces să fie cu situația juridică reglementată. (Orn drum public ori drepturi de servitute înscrise în cartea funciara);

În cazul în care rămân loturi în spatele unor investiții adiacente străzii, se va prezenta și soluția acceselor la acestea;

Distanțele minime față de clădirile vecine se vor preciza în funcție de natura activității industriale.

Raza minimă de curbura a străzilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura interioară.

Categoria minimă admisă a profilului transversal pt. drumuri aparținând domeniului public este IV.

Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- 7.5m pentru străzile secundare
- 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității
-
- Se vor respecta profilele stradale stabilite arătate pe planșa de cai-comunicații

În cazul în care aliniamentele existente depășesc aceste dimensiuni, aliniamentele existente au prioritate.

Număr maxim de nivele admis: P+1

Indici de control:

P.O.T.= max. 45%

C.U.T.= max. 0.8

C3.10 U.T.R. nr.10

Funcțiune dominantă: teren de sport, zona verde

Are rol de zonă de agrement pentru localitate.

Reglementări

Permisuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism în principal pentru construcții specifice zonei: terenuri de sport și clădiri cu funcțiuni anexe, alei, locuri de joacă pentru copii, pergole, etc.

Restricții:

- Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- 7.5m pentru străzile secundare

- 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității

- Distanțele minime față de clădirile vecine se vor preciza în funcție de natura activității desfășurate.

- Raza minimă de curbura a străzilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura interioară. Categoria minimă admisă a profilului transversal pt. drumuri aparținând domeniului public este IV.

- Înălțimea maximă a construcțiilor va fi P+ I +M

- Se vor respecta profilele stradale stabilite arătate pe planșa de cai-comunicații

Indici de control:

P.O.T.= max. 10%

C.U.T.= max. 0.2

C3.11 U.T.R. nr.11

ZONA REZIDENTIALA

Funcțiune dominantă: locuințe și dotări aferente

Reglementări

Permisuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism în principal pentru construcții de locuințe, anexe gospodărești, garaje, etc.

Se admit și spații comerciale, birouri, spații de prestări servicii de mici dimensiuni.

Restricții:

Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- - 7.5m pentru străzile secundare

- 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității

- Se va urmări o calitate corespunzătoare a finisajelor

- Nu se vor elibera autorizații pentru construcții anexe care produc zgomote (ex. ateliere de reparații auto), mirosuri (cotete, afumători, etc.) fără acordul scris al vecinilor adiacenți lotului pe care se execută această lucrare.

- Se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distanțe și vecinătăți.

- Se vor respecta distanțele de protecție sanitară față de cimiter

- Pentru zona autorizațiile de construcție în zona monumentelor istorice se va solicita avizul specific

- Raza minimă de curbura a străzilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura

- Se vor respecta profilele stradale stabilite arătate pe planșa de cai-comunicații

Regimul maxim de înălțime: P+I+M;

Indici de control:

P.O.T.= max. 35%

C.U.T.= max. 0.60

C3.12 U.T.R. nr.12

ZONA REZIDENTIALA

- zona prevazuta cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ

Funcțiune dominantă: locuințe și dotări aferente – locuințe pentru tineri

Reglementări

Permisuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism în principal pentru construcții de locuințe, anexe gospodărești, garaje, etc.
se admit locuințe individuale sau locuințe colective

Restricții:

Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- 7.5m pentru străzile secundare
- 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității
- Se va urmări o calitate corespunzătoare a finisajelor

- Nu se vor elibera autorizații pentru construcții anexe care produc zgomote (ex. ateliere de reparatii auto), mirosuri (cotete, afumatori, etc.) fara acordul scris al vecinilor adiacenti lotului pe care se executa aceasta lucrare.

- Se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distante și vecinatati.
- Se vor respecta distantele de protectie sanitara fata de cimitir
- Pentru zona autorizatiile de constructie in zona monumentelor istorice se va solicita avizul specific
- Raza minima de curbura a strazilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura
- Se vor respecta profilele stradale stabilite aratate pe plansa de cai-comunicatii

Regimul maxim de înălțime: P+M pentru locuințe individuale, P+2 pentru locuințe colective

Indici de control:

P.O.T.= max. 40%
C.U.T.= max. 0,6

C3.13 U.T.R. nr.13

ZONA REZIDENTIALA

Funcțiune dominantă: locuințe și dotări aferente

Reglementări

Permisuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism în principal pentru construcții de locuințe, anexe gospodărești, garaje, etc.
- Se admit și spații comerciale, birouri, spații de prestări servicii de mici dimensiuni.

Restricții:

Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- 7.5m pentru străzile secundare
- 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității
- Se va urmări o calitate corespunzătoare a finisajelor

- Nu se vor elibera autorizații pentru construcții anexe care produc zgomote (ex. ateliere de reparatii auto), mirosuri (cotete, afumatori, etc.) fara acordul scris al vecinilor adiacenti lotului pe care se executa aceasta lucrare.

- Se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distante și vecinatati.
- Se vor respecta distantele de protectie sanitara fata de cimitir
- Pentru zona autorizatiile de constructie in zona monumentelor istorice se va solicita avizul specific
- Raza minima de curbura a strazilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura
- Se vor respecta profilele stradale stabilite aratate pe plansa de cai-comunicatii

Regimul maxim de înălțime: P+ I +M;

Indici de control:

P.O.T.= max. 40%

C.U.T.= max. 0.60

C3.14 U.T.R. nr.14

ZONA CIMITIR

Funcțiune dominantă: cimitir

Reglementari

Permisuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții și dotări sau funcțiuni anexe funcțiunii zonei: dotări administrative, capele, morminte

Restricții:

Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- 7.5m pentru străzile secundare
- 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității

În cazul în care aliniamentele existente depășesc aceste dimensiuni, aliniamentele existente au prioritate.

- Raza minimă de curbura a străzilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordure
- Se vor respecta profilele stradale stabilite arătate pe planșa de cai-comunicații

regim de înălțime: maxim P.

Indici de control:

P.O.T.= max. 10%
C.U.T.= max. 0.1

C3.15 U.T.R. nr.15
ZONA REZIDENTIALA

Funcțiune dominantă: locuințe și dotări aferente

Reglementări

Permisuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism în principal pentru construcții de locuințe, anexe gospodărești, garaje, etc.
- Se admit și spații comerciale, birouri, spații de prestări servicii de mici dimensiuni.

Restricții:

Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- - 7.5m pentru străzile secundare
- 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității
- Se va urmări o calitate corespunzătoare a finisajelor
- Nu se vor elibera autorizații pentru construcții anexe care produc zgomote (ex. ateliere de reparatii auto), mirosuri (cotete, afumatori, etc.) fara acordul scris al vecinilor adiacenti lotului pe care se executa aceasta lucrare.
- Se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distante și vecinatati.
- Se vor respecta distantele de protectie sanitara fata de cimitir
- Pentru zona autorizatiile de constructie in zona monumentelor istorice se va solicita avizul specific
- Raza minima de curbura a strazilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura
- Se vor respecta profilele stradale stabilite aratate pe plansa de cai-comunicatii

Regimul maxim de înălțime: P+I+M;

Indici de control:

P.O.T.= max. 35%

C.U.T.= max. 0.60

C3.16 U.T.R. nr.16

case de vacanta

Funcțiune dominantă: case de vacanta, dotări turistice

construcții existente: teren liber

Reglementari

- **zona prevazuta cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ**

Permisuni:

Se vor respecta reglementările din planurile urbanistice zonale aprobate

(el este specificat pe planșa de reglementări și cea de unități teritoriale de referință)

Restricții:

Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- 7.5m pentru străzile secundare
- 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității
- Raza minimă de curbura a străzilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de min.5m la bordura
- Se vor respecta profilele stradale stabilite arătate pe planșa de comunicații
- Nu se vor elibera autorizații pentru construcții anexe care produc zgomote (ex. ateliere de reparatii auto), mirosuri (cotete, afumatori, etc.)

În realizarea construcțiilor se vor urmări următoarele criterii:

- casele se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră, cărămidă)
- acoperișul va fi de tip șarpantă cu învelișuri din țiglă (se admit acoperișuri terasă doar la construcții anexa care nu sunt la frontul strădal)
- construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare (curent electric, alimentare cu apă, canalizare)
- dacă în zonă nu există rețea de alimentare cu apă se va admite realizarea de puturi foarate sau sapate (pentru una sau mai multe locuințe) urmând ca să se facă racordul la rețeaua centralizată în momentul în care acesta va fi posibil
- dacă în zonă nu există rețea de canalizare menajeră se admite ca soluție temporară realizarea de bazine vidanjabile individuale etanșizate, amplasate la distanță de min. 5m față de clădire; în momentul în care rețeaua de canalizare va fi extinsă în zonă respectivă se va face racordul la acesta.
- Racordul la rețeaua de alimentare cu energie electrică se va face de preferință în regim subteran

Regimul maxim de înălțime: P+M

Indici de control:

P.O.T.= 30%
C.U.T.= 0,5

C3.17 U.T.R. nr.17

Funcțiune dominantă: spații verzi, teren sport, pista aterizare elicopter

construcții existente: teren liber

Reglementari

- zona prevăzută cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ

Permisuni:

Funcțiune dominantă: teren de sport, zona verde, pista aterizare elicopter

Reglementari

Permisuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism în principal pentru construcții specifice zonei: terenuri de joacă și agrement, alei, pista aterizare elicopter, pergole, pavilioane, etc.

Restricții:

- 7.5m pentru strazile secundare
- 10 m pentru strazile din rețeaua principală de strazi a localității
- Distanțele minime față de clădirile vecine se vor preciza în funcție de natura activității desfășurate.
- Raza minimă de curbura a strazilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura interioară. Categoria minimă admisă a profilului transversal pt. drumuri aparținând domeniului public este IV.
- Înălțimea maximă a construcțiilor va fi P+M
- Se vor respecta profilele stradale stabilite arătate pe planșa de cai-comunicații

Indici de control:

P.O.T.= max. 10%

C.U.T.= max. 0.2

C3.18 U.T.R. nr.18

ZONA CIMITIR

Funcțiune dominantă: cimitir

Reglementari

Permisii:

- Se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții și dotări sau funcțiuni anexe funcțiunii zonei: dotări administrative, capele, morminte

Restricții:

Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- 7.5m pentru străzile secundare
- 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității

În cazul în care aliniamentele existente depășesc aceste dimensiuni, aliniamentele existente au prioritate.

- Raza minimă de curbura a străzilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordure
- Se vor respecta profilele stradale stabilite arătate pe planșa de cai-comunicații

regim de înălțime: maxim P.

Indici de control:

P.O.T.= max. 10%

C.U.T.= max. 0.1

C3.19 U.T.R. nr.19

ZONA OCOL SILVIC

Funcțiune dominantă: sediu ocol silvic, spații verzi

Reglementări

Permisivuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții legate de ocolul silvic, anexe, garaje, etc.

Restricții:

Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- 7.5m pentru străzile secundare
- 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității
- Se va urmări o calitate corespunzătoare a finisajelor

- Nu se vor elibera autorizații pentru construcții anexe care produc zgomote fără acordul scris al vecinilor adiacenți lotului pe care se execută această lucrare.

- Se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distanțe și vecinătăți.
- Raza minimă de curbura a străzilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura
- Se vor respecta profilele stradale stabilite arătate pe planșa de cai-comunicații

Regimul maxim de înălțime: P+ I +M;

Indici de control:

P.O.T.= max. 40%

C.U.T.= max. 0.60

C3.20 U.T.R. nr.20

case de vacanta, dotari turistice

Funcțiune dominantă: case de vacanta, dotari turistice

construcții existente: teren parțial liber, case de vacanta,
planuri urbanistice zonale aprobate: PUZ case de vacanta, pensiune

Reglementari

Permisuni:

Se vor respecta reglementarile din planurile urbanistice zonale aprobate

(el este specificat pe plansa de reglementari si cea de unitati teritoriale de referinta)

Restricții:

Aliniamentele propuse fata de axul strazii vor fi de:

- 7.5m pentru strazile secundare
- 1.0 m pentru strazile din rețeaua preincipala de strazi a localitatii
- Raza minima de curbura a strazilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de min.5m la bordura
- Se vor respecta profilele stradale stabilite aratate pe plansa de cai-comunicatii
- Nu se vor elibera autorizatii pentru constructii anexe care produc zgomote (ex. ateliere de reparatii auto), mirosuri (cotete, afumatorii, etc.)

• ***se vor respecta toate prevederile regulamentului de urbanism referitoare la accese, parcaje, amplasamente, spatii verzi, etc din capitoul: C2. Prescriptii specifice zonelor functionale***

• ***pentru zonele din planuri urbanistice zonale aprobate se vor respecta prevedile din acestea***

• ***pentru zona prevazuta cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ se va intocmi un plan urbanistic zonal***

in realizarea constructiilor se vor urma urmatoarele criterii:

- casele se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatra, caramida)
- acoperisul va fi de tip sarpanta cu invelitoare din tigla (se admit acoperisuri terasa doar la constructii anexa care nu sunt la frontul stradal)
- constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare (curent electric, alimentare cu apa, canalizare)
- daca in zona nu exista rețea de alimentare cu apa se va admite realizarea de puturi foarate sau sapate (pentru una sau mai multe locuinte) urmand ca sa se faca racordul la rețeaua centralizata in momentul in care acesta va fi posibil
- daca in zona nu exista rețea de canalizare menajera se admite ca solutie temporara realizarea de bazine vidanjabile individuale etanseizate, amplasate la distanta de min. 5m fata de cladire; in momentul in care rețeaua de canalizare va fi extinsa in zona respectiva se va face racordul la acesta.
- Racordul la rețeaua de alimentare cu energie electrica se va face de preferinta in regim subteran

Regimul maxim de inaltime: P+M

Indici de control:

P.O.T.= 30%

C.U.T.= 0,5

C3.21 U.T.R. nr.21

ZONA CENTRALA

Funcțiune dominantă: instituții publice și servicii, piața agro-alimentară, spații verzi amenajate
Funcțiune secundară: locuințe

Permisuni:

Se vor elibera certificate de urbanism în principal pentru construcții de instituții publice și servicii, dotări comerciale și de alimentație publică, locuințe și anexe funcțiilor menționate.

Restricții:

- Se va urmări o calitate corespunzătoare a finisajelor
- Se va respecta zona de protecție sanitară de 50 m în jurul cimitirelor
- Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:
 - 7.5m pentru străzile secundare
 - 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității
-

Nu se vor elibera autorizații pentru construcții anexe care produc zgomote (ex. ateliere de reparatii auto), mirosuri (cotete, afumatori, etc.) fără acordul scris al vecinilor adiacenți lotului pe care se execută această lucrare.

Se poate elibera autorizație de construcție pentru dotări și servicii numai cu specificarea în clar în autorizația de construcție a obligațiilor de realizat obligatoriu specifice investiției: nivel de zgomot admis, număr de locuri de parcare minim pentru prima etapă, etc.

- Se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distanțe și vecinătăți.
- Raza minimă de curbura a străzilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordure
- Se vor respecta profilele stradale stabilite arătate pe planșa de cai-comunicații
- Se va respecta zona de protecție a monumentelor istorice

Clădirile noi se vor amplasa în aliniament cu cele existente dar în nici un caz distanța nu va fi mai mică decât cea impusă de profilul transversal al categoriei de stradă prevăzută pentru zona respectivă.

- pentru zonele indicate în planșa de protecție a monumentelor se va solicita aviz din partea comisiei de monumente (inclusiv pentru zonele cu valoare ambientală)

Regimul maxim de înălțime: P+2+M;

Indici de control:

P.O.T.= max. 50%

C.U.T.= max. 1.00

C3.22 U.T.R. nr.22

zona turistica + productie industrială

zona cu valoare ambientală - fosta fabrică de cherestea

zona prevăzută cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ

Reglementări

Permisuni:

- Vor fi prevăzute:
- hale de producție, prestări servicii, depozite, platforme
- dotări turistice (stație terminus pentru călători a căii ferate înguste)

Restricții:

La fiecare lucrare prezentată spre autorizare se va verifica dacă e cazul ca străzile de acces să fie cu situația juridică reglementată. (Orn drum public ori drepturi de servitute înscrise în cartea funciara);

Distanțele minime față de clădirile vecine se vor preciza în funcție de natura activității industriale.

Raza minimă de curbura a străzilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura interioară.

Categoria minimă admisă a profilului transversal pt. drumuri aparținând domeniului public este IV.

Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- 7.5m pentru străzile secundare
- 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității

În cazul în care aliniamentele existente depășesc aceste dimensiuni, aliniamentele existente au prioritate.

Număr maxim de nivele admise: P+1

Indici de control:

P.O.T.= max. 45%

C.U.T.= max. 0.8

C3.23 U.T.R. nr.23
ZONA REZIDENTIALA CU VALOARE AMBIENTALA

Funcțiune dominantă: locuințe și dotări aferente

**zona cu case existente având o valoare ambientală – fostele locuințe muncitorești
se va urmări păstrarea caracterului arhitectural al zonei**

Reglementări

Permisivități:

- Se vor elibera certificate de urbanism în principal pentru construcții de locuințe, anexe gospodărești, garaje, etc.
- Se admit și spații comerciale, birouri, spații de prestări servicii de mici dimensiuni.

Restricții:

Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- 7.5m pentru străzile secundare
- 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității
- Se va urmări o calitate corespunzătoare a finisajelor
- Nu se vor elibera autorizații pentru construcții anexe care produc zgomote (ex. ateliere de reparatii auto), mirosuri (cotete, afumatori, etc.) fără acordul scris al vecinilor adiacenți lotului pe care se execută această lucrare.
- Se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distanțe și vecinătăți.
- Se vor respecta distanțele de protecție sanitară față de cimitir
- Pentru zona autorizată de construcție în zona monumentelor istorice se va solicita avizul specific
- Raza minimă de curbura a străzilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura
- Se vor respecta profilele stradale stabilite arătate pe planșa de cai-comunicații

Regimul maxim de înălțime: P+M;

Indici de control:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 0.60

C3.24 U.T.R. nr.24

ZONA CIMITIR

Funcțiune dominantă: cimitir

Reglementari

Permisuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții și dotări sau funcțiuni anexe funcțiunii zonei: dotări administrative, capele, morminte

Restricții:

Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de:

- 7.5m pentru străzile secundare
- 10 m pentru străzile din rețeaua principală de străzi a localității

În cazul în care aliniamentele existente depășesc aceste dimensiuni, aliniamentele existente au prioritate.

- Raza minimă de curbura a străzilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordure
- Se vor respecta profilele stradale stabilite arătate pe planșa de cai-comunicații

regim de înălțime: maxim P.

Indici de control:

P.O.T.= max. 10%

C.U.T.= max. 0.1

C3.25 U.T.R. nr.25

ZONA CAPTARE

Funcțiune dominantă: zona de captare apă, spații și dotări aferente acesteia.

Reglementări

Permisivuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism numai pentru construcții și dotări sau funcțiuni anexe funcțiunii zonei.

Restricții:

- La fiecare lucrare prezentată spre autorizare se va verifica dacă e cazul ca strazile de acces să fie cu situația juridică reglementată. (Orn drum public orn drepturi de servitute înscrise în cartea funciara)

- Raza minimă de curbura a strazilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura interioara. Categoria minimă admisă a profilului transversal pt. drumuri aparținând domeniului public este IV.

- Nu se admit alte construcții decit cele aferente funcțiunii zonei.

- Se va respecta limita zonei de protecție a captării, care va fi stabilită de către Oficiul de Gospodărire a Apelor împreună cu RAGCL și Consiliul Local și va fi marcată prin însemne vizibile (garduri, borne, table cu texte explicative) prin grija RAGCL.

Indici de control:

P.O.T.= max. 20%

C.U.T.= max. 0.2

C3.26 U.T.R. nr.26

ZONA STATIE DE EPURARE
trup B

Funcțiune dominantă: stația de epurare

Reglementări

Permisuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism în principal dotări aferente zonei. Pot fi realizate obiective industriale sau de prestări, cu întocmirea de documentații de urbanism care să țină cont de existența în imediata vecinătate a stației de epurare, inclusiv de variante în care dimensiunile stației de epurare cresc.

Restricții:

- Nu se admit construcții de locuințe sau dotări la o distanță mai mică de 300m de stația de epurare.
- Se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distanțe și vecinătăți.
- Pentru realizarea de construcții altele decât cele specificate ca funcțiune dominantă se va întocmi o documentație de urbanism care să rezolve implicațiile schimbărilor de funcțiune.
- Nivelul maxim admis: P

Indici de control:

P.O.T.= max. 10%
C.U.T.= max. 0.2

C3.27 U.T.R. nr.27
ZONA CAPTARE

trup F

Funcțiune dominantă: zona de captare apă, spații și dotări aferente acesteia.

Reglementări

Permisivuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism numai pentru construcții și dotări sau funcțiuni anexe funcțiunii zonei.

Restricții:

- La fiecare lucrare prezentată spre autorizare se va verifica dacă e cazul ca strazile de acces să fie cu situația juridică reglementată. (Orn drum public orn drepturi de servitute înscrise în cartea funciara)

- Raza minimă de curbura a strazilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura interioară. Categoria minimă admisă a profilului transversal pt. drumuri aparținând domeniului public este IV.

- Nu se admit alte construcții decit cele aferente funcțiunii zonei.

- Se va respecta limita zonei de protecție a captării, care va fi stabilită de către Oficiul de Gospodărire a Apelor împreună cu RAGCL și Consiliul Local și va fi marcată prin însemne vizibile (garduri, borne, table cu texte explicative) prin grija RAGCL.

Indici de control:

P.O.T.= max. 20%

C.U.T.= max. 0.2

C3.28 U.T.R. nr.28
trup E

Funcțiune dominantă: zona de captare apă, spații și dotări aferente acesteia.

Reglementări

Permițiuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism numai pentru construcții și dotări sau funcțiuni anexe funcțiunii zonei.

Restricții:

- La fiecare lucrare prezentată spre autorizare se va verifica dacă e cazul ca străzile de acces să fie cu situația juridică reglementată. (Orn drum public orn drepturi de servitute înscrise în cartea funciara)

- Raza minimă de curbura a străzilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura interioară. Categoria minimă admisă a profilului transversal pt. drumuri aparținând domeniului public este IV.

- Nu se admit alte construcții decit cele aferente funcțiunii zonei.

- Se va respecta limita zonei de protecție a captării, care va fi stabilită de către Oficiul de Gospodărire a Apelor împreună cu RAGCL și Consiliul Local și va fi marcată prin însemne vizibile (garduri, borne, table cu texte explicative) prin grija RAGCL.

Indici de control:

P.O.T.= max. 20%

C.U.T.= max. 0.2

C3.29 U.T.R. nr.29
ZONA CAPTARE

trup H

Funcțiune dominantă: zona de captare apă, spații și dotări aferente acesteia.

Reglementări

Permisivuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism numai pentru construcții și dotări sau funcțiuni anexe funcțiunii zonei.

Restricții:

- La fiecare lucrare prezentată spre autorizare se va verifica dacă e cazul ca strazile de acces să fie cu situația juridică reglementată. (Orn drum public orn drepturi de servitute înscrise în cartea funciara)

- Raza minimă de curbura a strazilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 5m la bordura interioara. Categoria minimă admisă a profilului transversal pt. drumuri aparținând domeniului public este IV.

- Nu se admit alte construcții decit cele aferente funcțiunii zonei.

- Se va respecta limita zonei de protecție a captării, care va fi stabilită de către Oficiul de Gospodarire a Apelor împreună cu RAGCL și Consiliul Local și va fi marcată prin însemne vizibile (garduri, borne, table cu texte explicative) prin grija RAGCL.

Indici de control:

P.O.T.= max. 20%

C.U.T.= max. 0.2

C3.30 U.T.R. nr.30

TRUP G
ZONA REZERVOR APA POTABILA

Funcțiune dominantă: rezervor de apă.

Reglementari

Permisuni:

- Se vor elibera certificate de urbanism numai pentru construcții și dotări sau funcțiuni anexe funcțiunii zonei.

Restricții:

- La fiecare lucrare prezentată spre autorizare se va verifica dacă e cazul ca strazile de acces să fie cu situația juridică reglementată. (Orn drum public orn drepturi de servitute înscrise în cartea funciara

- Raza minimă de curbura a strazilor proiectate prin PUZ sau PUD va fi de 4.5m la bordura interioara. Categoria minimă admisă a profilului transversal pt. drumuri aparținând domeniului public este IV.

- Nu se admit alte construcții decit cele aferente funcțiunii zonei.

Indici de control:

P.O.T.= max. 20%

C.U.T.= max. 0.2