

Ex 1

Volumul 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUG, el intarind si detaliind, prin prescriptii, permisiuni si interdictii, reglementarile din PUG.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU, aferent PUG, sta Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de elaborare a regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizari ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

Odata aprobat, impreuna cu PUG-ul, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al unitatii ce face obiectul PUG.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri.

Regulile de baza privind modul de ocupare a terenurilor vor fi stabilite tinand seama de necesitatea instituirii, dupa caz, a unor servituti de utilitate publica, conform listei prezentate in Anexa 1.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone si subzone functionale. Regulamentul se refera la urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:

ISC	Zona pentru institutii si servicii dispuse in centrul localitatii
IS	Zona pentru institutii si servicii
RSA	Zona destinata activitatilor de recreere, sport si agrement
L	Zona de locuinte
A	Zona de activitati agricole
C	Zona pentru cai de comunicatie
SP	Zona spatiilor verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement
GC	Zona de gospodarie comunala
TA	Terenuri agricole
TF	Terenuri forestiere
TC	Terenuri ocupate de cai de comunicatie
TN	Terenuri neproductive
TS	Terenuri cu destinatie speciala

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

ISC **Zona pentru institutii si servicii dispuse in centrul localitatii** se va mentine configuratia tesutului traditional cu functiuni de tipul: administratie, invatamant, sanatate, cult, activitati economice.

RSA - Zona destinata activitatilor de recreere, sport si agrement – se propune realizarea unei zone de loisir, ingloband functiuni de sport, recreere, comert.

L - Zona de locuinte – locuinte de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productia agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren normal, avand inaltimea P, P+1.

A - Zona de activitati productive – va fi reevaluata si valorificata corespunzator cu activitatile propuse, fiind retehnologizata, modernizata in limita necesitatilor locale.

A1 – Zona de activitati agro-industriale

A2 – Zona de activitati productive si servicii

A3 – Zona pentru echipare edilitara

C – Zona pentru cai de comunicatie – se vor pastra traseele existente, lucrarile efectuate privind numai reabilitarea imbracamintilor stradale, a profilurilor, precum si amenajarea principalelor intersectii.

SP - Zona spatiilor verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement – avand in vedere ca zona centrala a satului prezinta disponibilitati de teren, va fi organizata o suprafata destinata activitatilor de loisir [agrement, sport, suprafete plantate, oglinzi de apa amenajate]

SP1 - Spatii verzi publice cu acces nelimitat [parcuri, gardini publice si fasii plantate publice]

SP2 - Amenajari sportive [teren sportiv]

SP3 - Culoare de protectie sanitara, si fasii de garda pentru infrastructura tehnica

GC - Zona de gospodarie comunala – va fi re-amenajata corespunzator normelor in vigoare

In privinta trupurilor izolate din extravilan, se prevede pastrarea infrastructurii si modernizarea acestiei:

PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

ISC - Zona pentru institutii si servicii dispuse in centrul localitatii

1] Utilizare functionala – se vor mentine de preferinta actualele utilizari publice ale cladirilor si, in special, acele utilizari care pastreaza pana in prezent destinatia initiala a cladirilor. In cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, precum si in cazul introducerii unor noi functiuni, este necesara disponerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni care permit accesul nestingherit al locuitorilor. Ponderea dotarilor publice nu va depasi procentul de 60%, raportat la suprafata zonei centrale, delimitate ca unitate teritoriala de referinta.

- **utilizari admise** - se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei centrale; se impune necesitatea de a proteja cladirile corespunzatoare functiunilor publice de interes administrativ, cultural, de invatamant, functiuni terciare, comert, servicii, loisir. Se admite utilizarea pentru functiuni atractive pentru comert a curtilor cladirilor si se mentine functia de locuire intr-o pondere de minimum 40% din aria construita la sol pe ansamblul zonei centrale respective.

- **utilizari admise cu conditionari** – se admite transformarea functiunii de locuire intr-o alta functiune, numai in cazul mentinerii unei ponderi a acesteia de minimum 40% din aria construita la sol, raportat la zona centrala [UTR]. Se admite introducerea de spatii destinate alimentatiei publice [restaurant, berarie etc] care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice, insa dispuse numai la o distanta de 50 metri de lacasele de cult si institutiile publice. Se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente cu conditia ca functiunea sa fie compatibila cu caracterul si prestigiul zonei centrale si sa nu constituie vecinatare deranjanta pentru cadrul inconjurator.

- **utilizari interzise** – se interzice inserarea de functiuni incompatibile cu statutul de zona centrala, introducerea de activitati care pot afecta amenajarile corespunzatoare existente, introducerea de activitati productive poluanante sau incomode prin traficul generat, realizarea de depozite [en gros, de materiale refolosibile, de materiale inflamabile sau toxice], de platforme de colectare a deseurilor.

2] Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor [suprafete, norme, dimensiuni] – se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri, fara intocmirea in prealabil a unui studiu de specialitate [PUZ, PUD]. Se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor. Se considera construibile parcelele locuintelor izolate sau cuplate daca au minimum 200 mp si un front la strada de minimum 12 m.

Orientarea fata de punctele cardinale – se recomanda insorirea spatilor pentru public si a birourilor. Orientarea cladirilor se va face in conformitate cu normele prevazute functie de destinatia fiecarei cladiri.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament - constructiile definitive nou-aparute vor respecta aliniamentul existent. In cazul in care aliniamentul existent este dezordonat, se va prelua o linie dominanta a aliniamentului. Aceasta reglementare poate fi contrazisa doar de constructiile provizorii. Retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor – trebuie sa respecte distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei [conform Codului Civil], precum si distantele minime necesare interventiile in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

In situatia in care parcela aferenta cladirii respective se invecineaza cu parcela unei constructii avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta parcela vecina este dispusa o cladire cu ferestre pe latura dinspre limita de proprietate, noua cladire se va alipi calcanului respectiv, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3 m. Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5 m. In cazul in care pe una dintre limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va lipi la acest calcan pe o lungime de maximum 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3 m. In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 m.

Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si limita care separa orice alta functiune de o parcela rezervata functiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 4,5 m.

Distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale ale parcelei, precum si de cea posterioara, este de minimum 10 m.

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai putin de 5 m. In cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea calcanului cladirii situate pe limita de proprietate si retragerea fata de cealalta limita de proprietate cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3 m; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 5 m. In cazul regimului de construire izolat, distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi egala cu cel putin jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3 m;

retragera fata de limita posterioara va fi egala cu jumata din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 5 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela Cladirile izolate de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumata din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele. Distanta se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

Circulatii si accese Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare. In situatiile in care parterul unei cladiri de locuit se transforma si devine destinat altui functiuni, accesul publicului in cladire se va face prin noi accese deschise pe fatada, modificand arhitectura; in cazul in care curtea nu este accesibila publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte care va lasa vizibil aspectul curtii interioare. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus. Accesele pietonale vor fi dimensionate potrivit importantei si destinatiei constructiei; vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Stationarea autovehiculelor stationarea vehiculelor se va face numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. In cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste paraje se vor situa la distanta de maximum 250 m. Suprafetele parajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor - se va mentine situatia de aliniere a corniselor cladirilor, inaltimea maxima admisibila fiind egala cu distanta dintre aliniamente, pentru inaltimea maxima luandu-se ca reper inaltimea cornisei principale. Inaltimea maxima admisibila este P+1.

Aspectul exterior al cladirilor – este obligatorie elaborarea unui studiu de specialitate, avizat conform legii, pentru orice interventie asupra fatadelor existente, precum si pentru orice completari sau extinderi. Se vor evita interventiile cu materiale de proasta calitate, sau acele intreventiile arhitecturale care altereaza spiritul locului. Relieful fatadelor va tine seama la nivelul parterului de interdictia de dispunere a treptelor, bancilor sau a altor elemente, cu urmatoarele exceptii: fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor mai late de 3 m, se admit rezalitari de maxim 0,30 m [ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc]; fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor de 1,5 – 3 m se admit rezalitari de maximum 0,15 m [ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc] fata de planul fatadei situat pe aliniament. In cazul trotuarelor sub 1,5 m nu se admite nici un fel de rezalitare.

Soclurile vor avea inaltimea de minimum 0,30 m. La nivelul etajelor relieful fatadelor nu va depasi 0,30 m. Balcoanele deschise sau inchise vor putea depasi aliniamentul cu maximum 1 m, vor fi retrase de la limita cladirilor adiacente cu minimum 2 m si vor avea partea inferioara a consolelor la o distanta de minimum 3 m peste cota trotuarului. Firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora. Acoperisurile vor fi realizate din tigla, tabla, si vor fi prevazute cu opritori de zapada. Lucarnele vor respecta configuratia traditionala. Se interzic imitatii stilistice straine de spiritul locului, precum si utilizarea unor materiale si culori stridente.

Conditii de echipare edilitara – toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice de care dispune localitatea. Se vor realiza conditii adecvate de evacuare a apelor meteorice din curti. Antenele TV – satelit, nu vor fi amplasate in locuri vizibile din circulatiile publice. Toate bransamentele pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Spatii libere si spatii plantate Suprafetele libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Imprejmuiiri Parcelele vor fi imprejmuite intr-o maniera care sa nu altereze imaginea existenta, prin materialele, coloristica si dimensiunile propuse. Imprejmuirile vor fi transparente [fara a depasi 2 m inaltime] sau opace [fara a depasi 1,5 m inaltime] si vor corespunde acelorasi exigente urbanistice ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

3] Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului [P.O.T. 30%]

Coeficient maxim de utilizare a terenului [C.U.T. – 1,1]

IS Zona pentru institutii si servicii situate in afara centrului localitatii

1] Utilizare functionala – se vor mentine de preferinta actualele utilizari publice ale cladirilor si, in special, acele utilizari care pastreaza pana in prezent destinatia initiala a cladirilor. In cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, precum si in cazul introducerii unor noi functiuni, este necesara disponerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni care permit accesul liber al locuitorilor. Ponderea dotarilor publice nu va depasi procentul de 25%, raportat la suprafata zonei considerate, delimitate ca unitate teritoriala de referinta. Sunt admise urmatoarele utilizari: servicii sociale, colective si personale, comert cu amanuntul, depozitare mic-gros, cofetarii, cafenele, locuinte etc

- **utilizari admise** - se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei respective si cu necesitatea de a proteja cladirile corespunzatoare functiunilor publice de interes administrativ, cultural, de invatamant, functiuni tertiare, comert, servicii, loisir si turism. Se admite utilizarea pentru functiuni atractive pentru comert a curtilor cladirilor si se mentine functia de locuire intr-o pondere de minimum 25% din aria construita la sol pe ansamblul zonei respective.

- **utilizari admise cu conditionari** – se admite transformarea functiunii de locuire intr-o alta functiune, numai in cazul mentinerii unei ponderi a acesteia de minimum 5% din aria construita la sol, raportat la zona centrala [UTR]. Se admite introducerea de spatii destinate alimentatiei publice [restaurante, berarii etc] care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice, insa dispuse numai la o distanta de 50 metri de lacasele de cult si institutiile publice. Se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente cu conditia ca functiunea sa fie compatibila cu caracterul si prestigiul zonei centrale si sa nu constituie vecinatate deranjanta pentru cadrul inconjurator.

- **utilizari interzise** – se interzice inserarea de functiuni incompatibile cu statutul zonei respective, introducerea de activitati care pot afecta amenajarile corespunzatoare existente, introducerea de activitati productive poluanante sau incomode prin traficul generat, realizarea de depozite [en gros, de materiale refolosibile, de materiale inflamabile sau toxice], de platforme de colectare a deseurilor.

2] Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor [suprafete, norme, dimensiuni] – se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri, fara intocmirea in prealabil un studiu de specialitate [PUZ, PUD]. Se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor. Se considera construibile parcelele locuintelor izolate sau cuplate daca au minimum 200 mp si un front la strada de minimum 12 m.

Orientarea fata de punctele cardinale – se recomanda insorirea spatilor pentru public si a birourilor. Orientarea cladirilor se va face in conformitate cu normele prevazute functie de destinatia fiecarei cladiri.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament - constructiile definitive nou-aparute vor respecta aliniamentul existent. In cazul in care aliniamentul existent este dezordonat, se va prelua o linie dominanta a aliniamentului. Aceasta reglementare poate fi contrazisa doar de constructiile provizorii. Retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor – in situatia in care parcela aferenta cladirii respective se invecineaza cu parcela unei constructii avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta parcela vecina este dispusa o cladire cu ferestre pe latura dinspre limita de proprietate, noua cladire se va alipi calcanului respectiv, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumata din inaltime, dar nu mai putin de 3 m. Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu o distanta egala cu jumata din inaltimea cladirii, masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5 m. In cazul in care pe una dintre limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va lipi la acest calcan pe o lungime de maximum 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumata din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3 m. In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumata din inaltime dar nu mai putin de 3 m.

Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si limita care separa orice alta functiune de o parcela rezervata functiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumata din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 4,5 m.

Distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale ale parcelei, precum si de cea posterioara, este de minimum 10 m.

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumata din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai putin de 5 m. In cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea calcanului cladirii situate pe limita de proprietate si retragerea fata de cealalta limita de proprietate cu jumata din inaltime, dar nu mai putin de 3 m; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumata din inaltime dar nu mai putin de 5 m. In cazul regimului de construire izolat, distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi egala cu cel putin jumata din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3 m; retragera fata de limita posterioara va fi egala cu jumata din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 5 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela Cladirile izolate de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumata din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele. Distanta se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din inaltime numai in cazul in care

fatale prezinta calane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

Circulatii si accesese Parcada este construibile numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare. In situatiile in care parterul unei cladiri de locuit se transforma si devine destinat altor functiuni, accesul publicului in cladirile se va face prin noi accesese deschise pe fatada, modificand arhitectura; in cazul in care curtea nu este accesibila publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte care va lasa vizibil aspectul curtii interioare. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus. Accesele pietonale vor fi dimensionate potrivit importantei si destinatiei constructiei; vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Stationarea autovehiculelor stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. In cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste paraje se vor situa la distanta de maximum 250 m.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor - se va mentine situatia de aliniere a corniselor cladirilor, inaltimea maxima admisibila fiind egala cu distanta dintre aliniamente, pentru inaltimea maxima luandu-se ca reper inaltimea cornisei principale. Inaltimea maxima admisibila este P+1.

Aspectul exterior al cladirilor – orice interventie asupra fatalelor existente, ca si modul de realizare al fatalelor unor completari sau extinderi, necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii. Se vor evita interventiile cu materiale de proasta calitate, sau acele inteventiile arhitecturale care altereaza spiritul locului. Relieful fatalelor va tine seama la nivelul parterului de interdictia de dispunere a treptelor, bancilor sau a altor elemente, cu urmatoarele exceptii: fata de planul fatalei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor depeste 3 m, se admit rezalitari de maxim 0,30 m [ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc]; fata de planul fatalei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor de 1,5 – 3 m se admit rezalitari de maximum 0,16 m [ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc] fata de planul fatalei situat pe aliniament. In cazul trotuarelor sub 1,5 m nu se admit nici un fel de rezalitari.

Soclurile vor avea inaltimea de minimum 0,30 m. La nivelul etajelor relieful fatalelor nu va depasi 0,30 m. Balcoanele deschise sau inchise vor putea depasi aliniamentul cu maximum 1 m, vor fi retrase de la limita cladirilor adiacente cu minimum 2 m si vor avea partea inferioara a consolelor la o distanta de minimum 3 m peste cota trotuarului. Firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora. Se admit firme dispuse perpendicular pe planul fatalelor numai in cazul strazilor de 4-6 m. Acoperisurile vor fi realizate din tigla, tabla, si vor fi prevazute cu opritori de zapada. Lucarnele vor respecta configuratia traditionala. Se interzic imitatii stilistice straine de spiritul locului, precum si utilizarea unor materiale si culori stridente.

Conditii de echipare edilitara – toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice de care dispune localitatea. Se vor realiza conditii adecvate de evacuare a apelor meteorice din curti. Antenele TV – satelit nu vor fi amplasate in locuri vizibile din circulatiile publice. Toate transamantenele pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Spatii libere si spatii plantate Suprafetele libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de agrda vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Imprejmuri Parcelele vor fi imprejmuite intr-o maniera care sa nu altereze imaginea existenta, prin materiale, coloristica si dimensiunile propuse. Imprejmurile vor fi opace [dar cu inaltimea de maximum 1,5 m] sau transparenta [cu inaltimea de maximum 2 m] functie de activitatile ce se desfasoara in cladirile din jur.

3] Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului [P.O.T. 30%]

Coeficient maxim de utilizare a terenului [C.U.T. – 1,1]

RSA zona destinata activitatilor de recreere, sport si agrement

1] Utilizare functionala

- **utilizari admise** - se admite introducerea de functiuni compatibile cu caracterul zonei de loisir dispuse in centrul localitatii. Vor fi inserate functiunile: comert, servicii, loisir si turism. Se vor regulariza oglinzelile de apa si vor fi agrementate corespunzator. Se admite utilizarea pentru functiuni atractive pentru comert a curtilor cladirilor aferente zonei respective si se mentine functia de locuire intr-o pondere de minimum 20% din aria construita la sol pe ansamblul zonei centrale respective.

- **utilizari admise cu conditionari** – se admite introducerea de spatii destinate alimentatiei publice [restaurant, berarrii etc] care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice, insa dispuse numai la o distanta de 50 metri de lacasele de cult si institutiile publice. Se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente cu conditia ca functiunea sa fie compatibila cu caracterul si prestigiul zonei de loisir centrale si sa nu constituie vecinatate deranjanta pentru cadrul inconjurator.

- **utilizari interzise** – se interzice inserarea de functiuni incompatibile cu statutul de zona centrala, introducerea de activitati care pot afecta amenajarile corespunzatoare existente, introducerea de activitati productive poluanante sau incomode prin traficul generat, realizarea de depozite [en gros, de materiale refolosibile, de materiale inflamabile sau toxice], de platforme de colectare a deseurilor. Sunt interzise constructiile si amenajarile care prin amplasament, volumetrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

2] Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor [suprafete, norme, dimensiuni] – se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri, fara intocmirea in prealabil un studiu de specialitate [PUZ, PUD].

Orientarea fata de punctele cardinale – se recomanda adoptarea de masuri de protectie impotriva insoririi excesive

Amplasarea cladirilor fata de aliniament conform studiului de specialitate

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor conform studiului de specialitate

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela conform studiului de specialitate

Circulatii si accese Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si intretinere. Pentru toate categoriile de amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor in vigoare. Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie mentinute libere in permanenta. Accesele pietonale vor fi dimensionate potrivit importantei si destinatiei constructiei; vor fi conformatе astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Stationarea autovehiculelor vor fi prevazute paraje functie de capacitatea amenajarilor respective.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor P+1

Aspectul exterior al cladirilor

Spatii libere si spatii plantate Suprafetele libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de agrda vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 70% din suprafata terenului.

Imprejmuiri Parcelele vor fi imprejmuite intr-o maniera care sa nu altereze imaginea existenta, prin materialele, coloristica si dimensiunile propuse. Imprejmuirile vor fi transparente [fara a depasi 2 m inaltime] sau opace [fara a depasi 1,5 m inaltime] si vor corespunde acelorasi exigențe urbanistice ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

3] Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului [P.O.T.] nu este prevazut un grad maxim de ocupare a terenului

Coeficient maxim de utilizare a terenului [C.U.T.]

L - Zona de locuinte

1] Utilizare functionala

- **utilizari admise** – locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat cu P, P+1.
 - **utilizari admise cu conditionari** - locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat cu P, P+1, cu urmatoarele conditionari: regimul de construire va fi numai izolat sau cuplat. Toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlata. Se admite adapestirea animalelor in anexele gospodaresti. Se admite si depozitarea produselor si reziduurilor, cu conditia ca intre acestea si echipamentele publice si locuinte sa existe o distanta de minimum 25 m.

- **utilizari interzise** - functiuni comerciale si servicii profesionale care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, produc poluare si au program prelungit dupa ora 22.00; activitati productive poluante sau cu risc tehnologic; activitati incomode prin depozitare si productie, prin deseurile produse sau prin programul activitatilor; depozitarea spre vanzare a unor mari cantitati de substante inflamabile sau toxice; autobaze sau statii de intretinere auto; lucrari de terasament care pot sa afecteze amenajarile din spatiile publice si

constructiile de pe parcelele adiacente, sau care implica disfunctionalitati in evacuarea si colectarea apelor meteorice.

2] Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor [suprafete, norme, dimensiuni] Parcelele locuintelor izolate sau cuplate sunt construibile daca au o suprafata minima de 200 mp si un front la strada de 12 m, iar parcelele locuintelor insiruite sunt construibile daca au suprafata de 150 mp si 8 m front la strada. Parcasa este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim 3 m.

Orientarea fata de punctele cardinale se recomanda evitarea orientarii spre Nord a dormitoarelor.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament - constructiile definitive nou-aparute vor respecta aliniamentul existent. In cazul in care aliniamentul existent este dezordonat, se va prelua o linie dominanta a aliniamentului. Aceasta reglementare poate fi contrazisa doar de constructiile provizorii.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - in situatia in care parcela aferenta cladirii respective se invecineaza cu parcela unei constructii avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta parcela vecina este dispusa o cladire cu ferestre pe latura dinspre limita de proprietate, noua cladire se va alipi calcanului respectiv, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumata din inaltime, dar nu mai putin de 3 m. Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu o distanta egala cu jumata din inaltimea cladirii, masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5 m. In cazul in care pe una dintre limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va lipi la acest calcan pe o lungime de maximum 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumata din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3 m. In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumata din inaltime dar nu mai putin de 3 m.

Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si limita care separa orice alta functiune de o parcela rezervata functiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumata din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 4,5 m.

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumata din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai putin de 5 m. In cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea calcanului cladirii situate pe limita de proprietate si retragerea fata de cealalta limita de proprietate cu jumata din inaltime, dar nu mai putin de 3 m; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumata din inaltime dar nu mai putin de 5 m. In cazul regimului de construire izolat, distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi egala cu cel putin jumata din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3 m; retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumata din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 5 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela Cladirile izolate de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumata din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele. Distanta se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

Circulatii si accese Parcera este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare. In situatiile in care parterul unei cladiri de locuit se transforma si devine destinat altei functiuni, accesul publicului in cladire se va face prin noi accese deschise pe fatada, modificand arhitectura; in cazul in care curtea nu este accesibila publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte care va lasa vizibil aspectul curtii interioare.

Stationarea autovehiculelor stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. In cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste paraje se vor situa la distanta de maximum 250 m.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor - se va mentine situatia de aliniere a corniselor cladirilor, inaltimea maxima admisibila fiind egala cu distanta dintre aliniamente, pentru inaltimea maxima luandu-se ca reper inaltimea cornisei principale. Inaltimea maxima admisibila este P+1.

Aspectul exterior al cladirilor – orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completari sau extinderi, necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii. Se vor evita interventiile cu materiale de proasta calitate, sau acele intreventiile arhitecturale care altereaza spiritul locului. Relieful fatadelor va tine seama la nivelul parterului de interdictia de dispunere a treptelor, bancilor sau a altor elemente, cu urmatoarele exceptii: fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor depeste 3 m, se admit rezalitari de maxim 0,30 m [ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc]; fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor de 1,5 – 3 m se admit rezalitari de maximum 0,16 m [ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc]fata de planul fatadei situat pe aliniament ; in cazul trotuarelor sub 1,5 m nu se admit nici un fel de rezalitari.

Balcoanele deschise sau inchise vor putea depasi aliniamentul cu maximum 1 m, vor fi retrase de la limita cladirilor adiacente cu minimum 2 m si vor avea partea inferioara a consolelor la o distanta de minimum 3 m peste cota trotuarului. Acoperisurile vor fi realizate din tigla, tabla, si vor fi prevazute cu opritori de zapada. Lucarnele vor respecta configuratia traditionala. Se interzic imitatii stilistice straine de spiritul locului, precum si utilizarea unor materiale si culori stridente.

Conditii de echipare edilitara – toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice de care dispune localitatea. Se vor realiza conditii adequate de evacuare a apelor meteorice din curti. Antenele TV – satelit, nu vor fi amplasate in locuri vizibile din circulatiile publice. Toate bransamentele pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Spatii libere si spatii plantate Suprafetele libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Imprejmuri Parcelele vor fi imprejmuite intr-o maniera care sa nu altereze imaginea existenta, prin materialele, coloristica si dimensiunile propuse.

3] Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului [P.O.T. - 25 %]

Coeficient maxim de utilizare a terenului [C.U.T. – 0,6]

A - Zona de activitati productive**A1 – Zona de activitati agro-industriale****A2 – Zona de activitati productive si servicii****A3 – Zona pentru echipare edilitara****1] Utilizare functionala**

- ***utilizari admise*** – pentru toate unitatile de referinta teritoriale sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati. In cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/sau este necesara schimbarea destinatiei se impune reparcelarea zonei. Aceasta se va realiza numai cu conditia elaborarii unui P.U.Z.

A1 – activitati productive agro-industriale nepoluante desfasurate sau nu in constructii agro-industriale; distributia si depozitarea bunurilor si materialelor.

A2 – activitati industriale productive nepoluante desfasurate in constructii industriale; activitati industriale productive si de servicii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse.

A3 – echipari edilitare

- ***utilizari admise cu conditionari*** – conform P.U.G., pentru **A1, A2, A3** – activitatile actuale vor fi permise a se desfasura in continuare cu conditia diminuirii cu cel putin 50 % a poluariei actuale in termen de 5 ani; numai in aceste conditii sunt permise activitati noi – care sa nu atraga cresterea poluariei.

A3 – echipamentele edilitare vor fi aplasate tinand cont de compatibilitatea dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism. Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii vor fi aceleia prevazute in Regulamentul general de urbanism.

- ***utilizari interzise*** – in zona vor fi interzise amplasarea institutiilor de interes general, in special in situatiile in care nivelul poluarii depaseste normele in vigoare.

2] Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor [suprafete, norme, dimensiuni] – pentru intreaga zona **A** – conform P.U.G., dar dimensiunea loturilor va fi mai mare decat cea a loturilor existente.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament - se mentine neschimbata situatia existenta

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor – in cazul cladirilor noi amplasarea se va face cu o retragere de minimum 4 m de la aliniament in zonele rezidentiale, si de minimum 8 m fata de strazile secundare, si de minimum 10 m fata de strazile principale [DN2A] in zonele economice.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela – distanta intre cladirile respective va fi mai mare sau egala cu media fronturilor opuse, dar nu mai putin de 6 m. In situatiile in care in cladirile respective nu se desfasoara activitati permanente, sau daca nu sunt accese sau ferestre pe latura respectiva – se poate reduce distanta la 3 m.

Circulatii si accese se va pastra pe cat posibil infrastructura existenta, cu accesele si circulatiile existente, realizandu-se in plus altele, acolo unde cerintele locale impun aceasta – accese pentru normele de incendiu.

Stationarea autovehiculelor – stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii reparatii cat si timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, avand fiecare unitate prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si

intoarcere. În spațiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția inconjurării acestora cu gard viu având înaltimea de 1,2 m.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

A1 – se vor respecta înalțimi maxime ale cladirilor de 10 m.

A2 – înaltimea cladirilor nu va depăși înaltimea maxima admisibilă în unitatile de referință inconjurătoare. Înaltimea pe strazile interioare nu va depăși distanța între aliniamente. În culoarele rezervate liniilor electrice înaltimea se subordonează normelor specifice.

Aspectul exterior al cladirilor – volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătatile. Tratamentul arhitectural nu va acorda o atenție mai mică tratării fațadelor posterioare și laterale.

Conditii de echipare edilitara – Se va acorda o atenție sporită colectarii și evacuării apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din paraje, circulații și platforme exterioare. Se vor racorda la retelele existente toate cladirile noi propuse.

Spatii libere și spatii plantate – Se va acorda o atenție specială terenurilor vizibile dintr-o cale de comunicație publică. Acestea vor fi amenajate corespunzător imaginii generale a localității. Suprafetele libere din spațiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minimum 40%, formând pe cat posibil o perdea de vegetație pe tot frontul incintei. Suprafetele libere neocupate cu circulații, paraje și platforme funktionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Imprejmuiiri – Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

3] Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului [P.O.T. - %] - 25

Coefficient maxim de utilizare a terenului [C.U.T. – mp Adc/mp teren] - 0.6

C – Zona pentru cai de comunicație

1] Utilizare funcțională

- **utilizari admise** – conform PUG cu recomandarea de a admite urmatoarele funcții: restaurante, mic comerț pentru turism
- **utilizari admise cu conditionari** – conform studiilor de specialitate avizat conform legii
- **utilizari interzise** – orice funcții incompatibile cu funcțiunea dominantă

2] Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Caracteristici ale parcelelor [suprafete, norme, dimensiuni] fără obiect

Amplasarea cladirilor fata de aliniament - se menține neschimbata situația existentă

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor fără obiect

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă fără obiect

Circulații și accese conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Stationarea autovehiculelor conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Aspectul exterior al cladirilor conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Conditii de echipare edilitara conform studiilor de specialitate avizate conform legii
Spatii libere si spatii plantate conform studiilor de specialitate avizate conform legii
Imprejmuiiri conform studiilor de specialitate avizate conform legii

3] Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului [P.O.T. - %] conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Coefficient maxim de utilizare a terenului [C.U.T. – mp Adc/mp teren] conform studiilor de specialitate avizate conform legii

SP - Zona spatilor verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement

SP1 - Spatii verzi publice cu acces nelimitat [parcuri, gardini publice si fasii plantate publice]

SP2 - Amenajari sportive [teren sportiv]

SP3 – Culoare de protectie sanitara, si fasii de garda pentru infrastructura tehnica

1] Utilizare functionala

- *utilizari admise*

SP1 - se vor admite numai functiunile de: spatii plantate, circulatii pietonale [dintre care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatilor plantate], mobilier urban si amenajari exterioare destinate recreerii, spatii de administratie si intretinere aferente acestor functiuni [avand insa suprafata la sol nu mai mare de 20 mp]

SP2 – sunt permise amenajari pentru practicarea activitatilor sportive in spatii descooperite.

SP3 – conform normelor in vigoare

- *utilizari admise cu conditionari*

SP1, SP2– interventiile vor necesita elaborarea de documentatii stiintifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137 / 1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local

SP3 – se permite utilizarea pentru agrement numai daca insertia spatilor libere fara vegetatie libera nu afecteaza rolul vegetatiei de garda.

- *utilizari interzise*

se interzic interventiile care contrazic normele in vigoare, sau care depreciaza caracterul zonei

SP3 – se interzic amenajarile cu efecte daunatoare asupra vegetatiei, precum si acele interventii care atrag locuitorii in spatii de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si a gazelor

2] Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor [suprafete, norme, dimensiuni] conform limitelor stabilita, si in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament - se mentine neschimbata situatia existenta

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Circulatii si accese in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Stationarea autovehiculelor in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Aspectul exterior al cladirilor in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Conditiile de echipare edilitara in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Spatii libere si spatii plantate in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Imprejmuiiri in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

3] Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului [P.O.T. - %] in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

Coeficient maxim de utilizare a terenului [C.U.T. – mp Adc/mp teren] in conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii

GC - Zona de gospodarie comunala

GC1 – subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala [gospodaria de apa, platforme de deseuri]

GC2 – subzona cimitirelor

1] Utilizare functionala

- utilizari admise

GC1 – constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala, exclusiv cele pentru transporturi

GC2 – cimitire, capele, spatii pentru administratie

- utilizari admise cu conditionari

GC2 - extinderile si cimitirele nou infiintate vor fi admise numai daca respecta normele in vigoare, iar inhumarea se face la mai mult de 50 m de zona rezidentiala.

- utilizari interzise

GC1 – pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza

2] Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

Caracteristici ale parcelelor [suprafete, norme, dimensiuni] - in conformitate cu normele respective in vigoare

Amplasarea cladirilor fata de aliniament - se mentine neschimbata situatia existenta Cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament in zonele rezidentiale la distanta de minimum 4 m, iar in zonele economice la minimum 8 m pe strazi secundare si 10 m pe strazi principale.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

GC1 distanta fata de limitele parcelei va fi de minimum jumata din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

GC1 distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6 m sau conform normelor tehnice specifice. In cazul in care cladirile nu au ferestre sau accesese pe latura respectiva, precum si daca in cladiri nu se desfasoara activitati permanente, distanta intre cladiri se poate reduce la 3 m.

Circulatii si accese – accesul in incinte va fi asigurat numai dintr-o circulatie publica

Stationarea autovehiculelor – stationarea se va asigura in afara spatiului circulatiei publice; se va prevedea o suprafata de maxim 40% din teren pentru masinile salariatilor si ale vizitatorilor. Va fi – de asemenea – prevazut un gard viu avand 1,20 m inaltime si se va planta cate un arbore la 4 locuri de parcare.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor – inaltimea cladirilor nu va depasi 12 m, cu exceptia cosurilor si instalatiilor

Aspectul exterior al cladirilor volumele constructiilor propuse vor fi simple – iar tratarea arhitecturala nu va dezavantaja fatadele laterale si posterioare, si va pastra spiritul locului.

Conditii de echipare edilitara – va fi acordata o atentie speciala racordarii noilor cladiri propusela retelele existente de apa si canalizare, precum si colectarii si evacuarii apelor uzate

GC2 – se vor asigura spatii de intretinere: depozitare deseuri, un punct sanitar, puncte de apa din reteaua publica. Se va acorda, de asemenea, atentie colectarii si evacuarii apelor uzate.

Spatii libere si spatii plantate – zonele de teren vizibile dintr-o circulatie publica vor fi tratate atfel incat sa nu altereze imaginea localitatii. Retragerile de la aliniament vor fi integrate intr-o fasie vegetala pe tot frontul incintei. Terenurile libere de circulatii, paraje si platforme functionale, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 m

GC2 – se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei.

Imprejmuirile vor fi opace sau transparente, respectand conditiile impuse de Regulamentul de urbanism.

3] Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Pentru GC1

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) se coreleaza cu POT al zonelor invecinate , in cazuri speciale valoarea acestui coeficient se va sabili printr-un studiu amanuntit (PUZ)

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) se coreleaza cu CUT al zonelor invecinate , in cazuri speciale valoarea acestui coeficient se va sabili printr-un studiu amanuntit (PUZ)

Pentru GC2

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) va fi de 85%.
Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) – fara obiect

ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN Se va pastra infrastructura existenta

In privinta trupurilor izolate din extravilan, se prevede pastrarea infrastructurii si modernizarea acestiei:

- T 37 — sediu ferma S.C. Agroindustrial Movila — 1.56 ha(cuprinde A1-zona de activitati agro-industriala)
- T 45 - sediu ferma S.C. Agroindustrial Movila — 1.50 ha(cuprinde A1-zona de activitati agro-industriala)
- T 48 — sediu ferma S.C. Agroindustrial Movila — 1.67 ha(cuprinde A1-zona de activitati agro-industriala)
- T 49 - sediu ferma S.C. Agroindustrial Movila — 1.17 ha(cuprinde A1-zona de activitati agro-industriala)
- T 56 - sediu ferma S.C. Agroindustrial Movila — 3.41 ha(cuprinde A1-zona de activitati agro-industriala)
- T 57 — sediu ferma S.C. Agroindustrial Movila — 2.94 ha(cuprinde A1-zona de activitati agro-industriala)
- T 60 - sediu ferma S.C. Agroindustrial Movila — 1.46 ha(cuprinde A1-zona de activitati agro-industriala)
- T 72 - sediu ferma S.C. Agroindustrial Movila — 30.78 ha(cuprinde A1-zona de activitati agro-industriala)
- T 15 — foste sectie S.M.A — C.A.P. —0.78 ha(cuprinde A1-zona de activitati agro-industriala)
- T 47 — statie irigatii RAIF — 0.63 ha(cuprinde A1-zona de activitati agro-industriala)
- T 18— puturi captare apa pentru localitate —0.07 ha (cuprinde GC1- zona de gospodarie comunala)
- T 47/4 — sediu ferma Horticons Fetesti — 0.30 ha (cuprinde A1-zona de activitati agro-industriala)
- T 47- sediu ferma Horticons Fetesti — 1.69 ha(cuprinde A1-zona de activitati agro-industriala)
- T51/1 — canton C.F.R. —0.18 ha (cuprinde C- zona pentru cai de comunicatie)
- T 51/1 — gara Stelnica C.F.R. — I ha(cuprinde C- zona pentru cai de comunicatie)
- T 72/1 — gara Baraganul C.F.R. — 4.63 ha(cuprinde C- zona pentru cai de comunicatie)
- T 4 — foste baza cereale — 3.39 ha(cuprinde A1-zona de activitati agro-industriala)
- T 67— siloz Baraganul — 18.16 ha(cuprinde A1-zona de activitati agro-industriala)
- T 14 — fostul centru gospodaresc C.A.P. Movila — 16.90 ha(cuprinde A-zona de activitati agricole ,
SP- zona spatilor verzi amanajate, perdele de protectie, sport si agrement)
- T 15- curte construita —0.07 ha
- T 1 — gospodarie comunala groapa de gunoi si put sec — 1 ha (cuprinde GC1- zona de gospodarie comunala)
-

PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**TA – Terenuri agricole**

Se interzice scoaterea din circuitul agricol a acestor terenuri

TF – Terenuri forestiere

Se interzice realizarea de constructii in aceasta zona

TC – Terenuri ocupate de cai de comunicatie

Se vor pastra traseele existente

TN – Terenuri neproductive**TS – Terenuri cu destinatie speciala**

Se va interzice, in mod definitiv, realizarea oricaror constructii in zona protejata.

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

Prescriptiile din RLU au ca suport Unitatile Teritoriale de Referinta (UTR). Unitatile Teritoriale de Referinta reprezinta instrumentele operationale in sprijinul stabilirii reglementarilor specifice unor zone urbane cu caracteristici distincte. Ele sunt delimitate pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala, dupa cum urmeaza:

UTR 1- cuprinez urmatoarele zone

ISC- zona pentru institutii si servicii in centrul localitatii (functiune predominanta)

C- zona pentru cai de comunicatie

L- zona de locuinte

SP- zona spatilor verzi amanajate, perdele de protectie, sport si agreement

UTR 2- cuprinez urmatoarele zone

C- zona pentru cai de comunicatie (functiune predominanta)

GC1-zona gospodarie comunala

TS- terenuri destinate speciala

UTR 3- cuprinez urmatoarele zone

A2- zona de activitati productive si servicii

C- zona pentru cai de comunicatie

IS- zona pentru institutii si servicii situate in afara centrului localitatii

L- zona de locuinte(functiune predominanta)

UTR 4- cuprinez urmatoarele zone

L- zona de locuinte (functiune predominanta)

C- zona pentru cai de comunicatie

A1- zona de activitati agro-industriale

A2- zona de activitati productive si servicii

A3- zona de echipari edilitare

SP- zona spatiilor verzi amanajate, perdele de protectie, sport si agrement

UTR 5- cuprinez urmatoarele zone

L- zona de locuinte (functiune predominanta)

C- zona pentru cai de comunicatie

GC2-zona gospodarie comunala – cimitire

IS- zona pentru institutii si servicii situate in afara centrului localitatii

RSA- zona destinata activitatilor de recreere, sport si agrement

GC1-zona gospodarie comunala

