

Regulament Local de Urbanism

Aferent Planului Urbanistic General al comunei Sacu, județul Caraș-Severin

S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

Noiembrie 2016

S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.
B-dul. Ferdinand I, nr.8
510 114, Alba Iulia, jud. Alba
J01/260/1997
CUI RO 9479480
Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-mail: capitel_proiect@yahoo.com



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant Planului Urbanistic General

al comunei SACU

jud. Caraș-Severin

PROIECT NR. 15 / 2010

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SACU,
Jud. CARAȘ-SEVERIN

PROIECTANT: S.C. CAPITEL PROIECT SRL
B-dul. Ferdinand I, nr. 8, ALBA IULIA, JUD. ALBA
arh. MARIUS BARBIERI

COLECTIV DE ELABORARE:

Sef proiect: arh. MARIUS BARBIERI
Urbanism: arh. MARIUS BARBIERI
Foto: ist. GLIGOR MIRCEA
soc. SIMONA BRANIȘTE

SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:

Apa, canal: sing. IOAN NISTOR
Drumuri: ing. BALU RADU
Electrice: sing. VIOREL MACARIE
Demografie: soc. SIMONA BRANIȘTE
Istoric: ist. MIRCEA GLIGOR

Data: noiembrie 2016

Cuprins

I. Dispozitii generale

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul administrativ al comunei Sacu

III. Zonificarea teritoriului

IV. Prevederile regulamentului local de urbanism la nivel de zone și subzone functionale

1. Zona centrala și alte functiuni complexe de interes public (C)
2. Zona rezidentiala cu cladiri de tip rural (L.M.d.)
 - Capitolul 1. Generalități
 - Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor
 - Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
3. Zonă mixtă - rezidențială și servicii comerciale, în clădiri de înălțime mică (M)
4. Zona de gospodărire comunală, cimitire, ansambluri istorice protejate (G .C.)
5. Zona pentru institutii publice si servicii de interes general (I.S.)
6. Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protectie (P)
7. Zona unitatilor industriale (I)
8. Zona curs de apa (V)
9. Zona de construcții de turism și agrement (C.T.A.)
10. Zona pentru cai de comunicatie feroviara și construcții aferente (C.C.b)
11. Zona unitatilor agricole (A)
12. Zona rețelelor edilitare (RE)
13. Va – Zona terenurilor agricole
14. Vp – Zona terenurilor împădurite
15. Vpf – Zona terenurilor ocupate cu pășuni și fânețe
16. SAA – Zona verde adiacentă cursurilor de apă în extravilan

V. Unitati teritoriale de referinta (U.T.R.)

Localitatea resedinta de comuna Sacu

- I. Zona centrala (C)
- II. Zona rezidentiala cu cladiri de tip rural (L.M.d.)
- III. Zonă mixtă - rezidențială și servicii comerciale, în clădiri de înălțime mică (M)
- IV. Zona gospodărie comunală, cimitire, ansambluri istorice protejate (G.C.)
- V. Zona pentru institutii publice si servicii de interes general (I.S)
- VI. Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protectie (P)
- VII. Zonă industrială (I.)
- VIII. Curs de apa (V.)
- IX. Zona pentru cai de comunicatie feroviara și constructii aferente (C.C.b.)
- X. Zona unităților agricole (A.)

Localitatea Tincova

- I. Zona rezidentiala cu cladiri de tip rural (L.M.d.)
- II. Zona gospodărie comunală, cimitire, ansambluri istorice protejate (G.C.)
- III. Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (I.S.)
- IV. Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protectie (P)
- V. Curs de apa (V.)

Localitatea Sălbăgelu Nou

- I. Zona rezidentiala cu cladiri de tip rural (L.M.d.)
- II. Zona gospodărie comunală, cimitire, ansambluri istorice protejate (G.C.)
- III. Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (I.S.)
- IV. Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protectie (P)
- V. Zonă industrială (I.)
- VI. Zona rețelelor edilitare (RE)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. COMUNA SACU

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. AL COMUNEI SACU

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei *SACU* însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în localitățile comunei, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 524 / 1996.

1.2. a. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul administrativ al comunei SACU. Se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, aprobat cu nr. _____ din data de _____.

1.2. b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

1.3. Prevederile actualului regulament sunt valabile pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării sale de către Consiliul Local.

1.4. Prin prezentul regulament se stabilesc zonele din teritoriu care pot fi construite pe baza unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri aprobate conform legii.

1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia Județeană de Urbanism după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

În cazul unor investiții de anvergură a căror realizare nu contravine Regulamentului General de Urbanism și prevederilor Planului de Amenajare a Teritoriului județului Caraș Severin, se vor putea propune modificări și în ceea ce privește zonificarea și implicit limitele intravilanului. Aceste modificări vor trebui formulate într-un *Plan Urbanistic Zonal*, care va fi avizat și aprobat conform prevederilor legale, modificările respective devenind apoi aplicabile.

Suprafețele nou introduse în intravilan se vor sistematiza prin Planuri urbanistice zonale.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;

- Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006;
- Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural
- Ordonanța de urgență nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a zone cu resurse turistice
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- Ordinul nr. 62/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- Ordinul nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Ordinul nr. 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Hotărârea nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor;
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Hotărârea nr. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- Hotărârea nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului;
- Hotărârea nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Hotărârea nr. 1286/2004 privind aprobarea Planului general de măsuri preventive pentru evitarea și reducerea efectelor inundațiilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului
- Hotărârea nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiilor turistice
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației din 04.02.2014;
- Codul Silvic din 2008.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul cuprinde norme obligatorii pt. autorizarea executării construcțiilor pt. orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei *SACU*, jud. Caraș Severin.

Intravilanul comunei *SACU* cuprinde 3 localități fiecare având următorul număr de trupuri de intravilan:

Nr.	Localitate	Nr. trupuri
1.	Resedința de comuna – Sacu	4
2.	Localitatea Tincova	6
3.	Localitatea Sălbăgelu Nou	2

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele cu propuneri va fi marcat pe teren prin borne care vor fi instalate pe elemente geografice, cadastrale și administrative.

3.3. Zonificarea funcțională a localităților s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, pe baza cărora se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. În cadrul fiecărei localități se vor delimita unități teritoriale de referință (**U.T.R.**), care sunt o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu. Fiecare trup al intravilanului va corespunde unuia sau mai multor U.T.R.–uri.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI SACU

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1 Funcțiunea principală a extravilanului comunei este de teren agricol. Folosițele terenului din extravilan sunt evidențiate în planșa Incadrare în teritoriu. Modificarea acestor suprafețe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului agricol.

În anul 2010 bilanțul teritorial al folosinței suprafețelor din teritoriul administrativ propus conform P.U.G. este următorul:

BILANȚ TERITORIAL	(ha)	%
SUPRAFA ȚĂ TOTALĂ UAT	6080.99	100.00%
Intravilan propus SACU	179.09	2.95%
Intravilan propus TINCOVA	112.83	1.86%
Intravilan propus SĂLBĂGELU NOU	72.78	1.20%
Căi de comunicație rutieră și spații aferente	233.58	3.84%
Căi de comunicație feroviară	13.68	0.22%
Teren agricol	2421.75	39.82%
Păduri	2215.98	36.44%
Pășuni, fânețe	661.86	10.88%
Ape	38.44	0.63%
Zone adiacente apelor	130.99	2.15%

Sursa: Direcția județeană de Statistică Caraș Severin și datele rezultate din actualul PUG

4.2. Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup al intravilanului, numai cu următoarele funcțiuni:

- Adăposturi temporare pentru animale;
- Anexe gospodărești la exploatarea agricole;
- Spații de depozitare temporară a recoltelor și utilajelor agricole;
- Rețele tehnico-edilitare, amplasate grupat, în imediată apropiere a căilor de comunicație existente.

4.3 Nu se admit construcții pe terenurile agricole din clasa I și II de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

4.4. Este interzisă executarea construcțiilor pe terenurile cu destinație forestieră și în zonele de protecție a cursurilor de apă, cu excepția drumurilor de traversare, a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

4.5. Extinderea intravilanului comunei SACU pe terenurile din extravilan se realizează în următoarele scopuri:

- pentru extinderea zonei de locuit;
- pentru asigurarea amplasamentelor necesare dezvoltării unor activități economice;
- pentru asigurarea amplasamentelor necesare amenajării rampelor de gunoi;
- pentru realizarea unor rețele tehnico-edilitare.

Extinderea intravilanului se poate realiza numai pe terenuri neproductive sau de clasa inferioară de calitate (pășuni).

4.6. Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale și / sau antropice protejate prin prezentul regulament este interzisă. În cazul siturilor arheologice se pot autoriza construcții

numai după eliberare de sarcina arheologică.

4.7. Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare, în zonele de risc natural (alunecări, eroziuni, inundații, scurgeri de torenți, etc.), cu excepția acelor construcții și amenajări care au ca scop înlăturarea riscului respectiv.

4.8. Având în vedere riscurile de poluare a aerului și solului determinate de platformele de depozitare a gunoiului, se instituie în jurul acestora limite de protecție, locuințele fiind amplasate peste aceasta limită. În interiorul limitei se pot realiza construcții industriale.

4.9. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în Planul de Incadrare în teritoriu al comunei SACU a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

Acestea sunt:

a) căile de comunicație: deschiderea și lărgirea drumurilor, modernizarea acestora precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.).

4.9.1. Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor din interiorul localităților rurale.

4.9.1.1. Prin **strazi** se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita, etc.

4.9.1.2. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca strazi.

4.9.1.3. Strazile din localitățile rurale au următoarele funcții și caracteristici:

- **strazi principale** – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
- **strazi secundare** – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;

4.9.1.4. La proiectarea, executia și intervențiile asupra strazilor din localitățile rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

4.9.1.5. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării strazilor din localitățile rurale se avizează de către administratorul acestora.

4.9.1.6. La proiectarea, executia și intervențiile asupra strazilor din localitățile rurale se vor respecta „Normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale” publicate în monitorul oficial al României, partea I, nr. 138 bis/6.IV.1998.

b) instalațiile pentru protecția mediului: regularizări, zone prevăzute pentru împăduriri, zone de protecție a surselor de apă, etc;

c) rampele de depozitare a gunoiului.

Funcțiunea principală a localităților comunei Sacu este locuirea, iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația acestora. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localității, prin asigurarea necesităților locuitorilor săi actuali cât și a generațiilor viitoare.

Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament.

În intravilanul localităților comunei Sacu se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale și culturale care sunt protejate prin prezentul Regulament:

- cursuri de apă;
- spațiile verzi plantate cu vegetație arboricolă;
- zona cu valoare de peisaj cultural;
- zonele în care sunt amplasate monumente naturale și de arhitectură declarate.

În intravilanul localităților comunei Sacu se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori antropice care sunt protejate prin prezentul Regulament:

- Monumentele și ansamblurile istorice și de arhitectură, siturile arheologice:
 - ✓ Așezare paleolitică (cod LMI – CS-I-s-B-10889), situată pe terasa superioară a râului Timiș, în localitatea Tincova – „Săliște”.
 - Trama stradală a localităților.

Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale și / sau antropice protejate prin prezentul regulament și Plan Urbanistic General este interzisă. Se vor realiza studii

istorice pentru fiecare monument în care să se regăsească relațiile de vecinătate, accese auto și pietonale, interdicții de construcție, regimuri de înălțime, POT, CUT și stiluri de arhitectură admise.

4.10. Construcțiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate, terenuri cu portanță redusă, etc) vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului, etc.

4.11. Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (poluarea terenului) vor putea fi amplasate numai în zonele funcționale ale unităților agricole și industriale, care vor fi amplasate la periferia intravilanului sau în trupuri independente.

4.12. Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localității se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. al localităților comunei Sacu a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.)
- clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultura, sport, administrație publică;
- zonele de protecție sanitară, spațiile verzi și cele destinate amenajărilor sportive;
- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare.

4.13. Se interzice amplasarea, pe terenurile aparținând domeniului public, aferente dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică existente, a obiectivelor cu alte funcțiuni.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE

Zonificarea funcțională a intravilanului localităților comunei Sacu cuprinde următoarele zone:

1. Zona centrală și alte funcțiuni complexe de interes public (C)
2. Zona rezidențială cu clădiri de tip rural (L.M.d.)
3. Zonă mixtă - rezidențială și servicii comerciale, în clădiri de înălțime mică (M)
4. Zona de gospodărire comunala, cimitire, ansambluri istorice protejate (G .C.)
5. Zona pentru institutii publice si servicii de interes general (I.S.)
6. Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție (P)
7. Zona unitatilor industriale (I)
8. Zona curs de apa (V)
9. Zona de construcții de turism și agrement (C.T.A.)
10. Zona pentru cai de comunicatie feroviara și construcții aferente (C.C.b)
11. Zona unitatilor agricole (A)
12. Zona rețelelor edilitare (RE)

În cadrul zonelor și subzonelor funcționale se determină, prin planșa anexată la Regulamentul Local de Urbanism, unități teritoriale de referință (U.T.R.), pentru fiecare localitate în parte.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE

1. ZONA CENTRALA ȘI ALTE FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC (C)

Capitolul 1. Generalități

Art.1. Zona centrală și alte funcțiuni de interes public cuprinde: dotări comerciale, administrative, de învățământ, cultură și locuințe. Aceste zone pot fi comasate, în cadrul satelor aparținătoare comunei, în cadrul unei zone unice.

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei centrale și a altor funcțiuni complexe de interes public este aceea de a adăposti și concentra dotările de interes public ale localității.

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zona sunt: locuire, spații comerciale, spații administrative, circulația pietonală și carosabilă, spațiile verzi și de agrement, echiparea edilitară.

Capitolul 2. Utilizarea funcționala a terenurilor

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

Art.5. Utilizări permise cu condiții: pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor naționale se va obține avizul organelor competente.

Art.6. Utilizări interzise: pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective.

Art.7. Interdicții temporare de construcție: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice de detaliu sau zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

Art.8. Interdicții definitive de construire: nu se stabilesc interdicții definitive de construire pentru zonele centrale.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.9. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul psihologic adecvat instituțiilor publice.

Art.10. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

Art.11. Amplasarea construcțiilor se va face de regulă retras față de aliniament, pentru a permite amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția corectă a construcțiilor va fi precizată prin P.U.D. sau P.U.Z.

Art.12. Construcțiile vor conserva structura morfospațială specific rurală, prin amplasarea lor în regim compact înșiruit.

Art.13. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (nu se admit fațade fara goluri, respectiv retrageri mai mici de **1,90 m** pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

Art.14. Toate construcțiile din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea obiectivelor publice la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va face prin grija organelor administrative locale în momentul realizării acestora.

Art.15. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de orice fel din zona centrală se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere.

Art.16. Dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele vor fi stabilite prin P.U.D. sau

P.U.Z.

Art.17. Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin P.U.Z. sau P.U.D., dar va fi de maximum **P+2+M**. Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă. În caz excepțional se pot proiecta și construcții cu un regim de înălțime mai mare stabilit prin P.U.Z. sau P.U.D. cu planșe desfășurătoare de fațade.

Art.18. Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitorile și finisajele construcțiilor din zona centrală.

Art.19. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zona centrală vor fi indicate prin P.U.Z. sau P.U.D. și vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale: porți și împrejmuiri de lemn, fațade cu goluri mici, șarpantă cu pante înalte.

Art.20. În cadrul fiecărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață minimă stabilită prin Regulamentul General de Urbanism, care vor participa la agrementarea spațiului public.

Art.21. Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiri transparente sau din gard viu cu înălțimea de maximum **0,80 m**.

Art.22. Accesele și curțile de serviciu, precum și parcajele care sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Poziționarea corectă a acestora se va face prin P.U.Z. sau P.U.D.

Art.24. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor care cuprind obiective de interes public din **zona centrală** va fi de maxim **70%**, iar în cadrul parcelelor care cuprind deja **locuințe**, de maxim **50%**. Coeficientul maxim de utilizare al terenului **C.U.T. Maxim=2,1**.

Art.25. Pentru zona centrală a localității Sacu se recomandă întocmirea unui PUZ.

2. ZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI DE TIP RURAL (L.M.d.)

Capitolul 1. Generalități

Art.1. Funcțiunea dominantă a zonei rezidențiale este aceea de locuire.

Art.2. Funcțiunile complementare admise în zona sunt: turism, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, anexe gospodărești limitate la capacitatea de maximum 3 capete animale mari și 15 capete animale mici, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997, culturi agricole în cadrul parcelei de locuit și construcții și amenajări de echipare edilitare.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.3. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cu regim de înălțime de maximum P+1+M nivele;
- terenuri de sport, stranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maximum pentru LMd: P+1 nivele;
- construcții de cult;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări servicii nepoluante;
- unități de alimentație publică și mărfuri industriale independente;
- strazi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

Art.4. Utilizări permise cu condiții: pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate se va obține acordul de mediu.

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor județene se va obține avizul organelor competente.

Unde este necesar construcțiile vor fi realizate conform unor P.U.Z.-uri sau P.U.D. -uri aprobate pentru fiecare obiectiv.

Art.5. Utilizări interzise: activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

Art.6. Interdicții temporare de construire: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei (și în limitele de protecție ale rețelelor edilitare majore).

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.7. Orientarea construcțiilor de locuit față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

Art.8. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Art.9. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.

Art.10. Construcțiile vor conserva structura morfospațială specific rurală, prin amplasarea lor în regim izolat, eventual cuplat sau înșiruit, în cazul locuințelor individuale și a construcțiilor de mică anvergură.

Art.11. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (nu se admit fațade fără goluri, respectiv retrageri mai mici de **1,90 m** pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

Art.12. Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin gria și cu cheltuiela beneficiarului/proprietarului, în momentul realizării acesteia. Sunt exceptate construcțiile noi realizate în subzona gospodăriilor rurale cu funcțiuni agricole.

Art.13. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

Art.14. Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu se pot fermenta, se vor colecta printr-o instituție specializată.

Art.15. Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide va fi obligatorie. Termenul de execuție a acestora va fi fixat de Consiliul Local, care ulterior va controla respectarea acestor prescripții.

Art.16. Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții de locuit vor fi următoarele:

- front la stradă de minimum 12 m lățime;
- suprafața minimă a parcelei de 500 mp;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Art.17. Înălțimea construcțiilor va fi de maximum **P+1** nivele. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă.

Art.18. Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitorile și finisajele construcțiilor amplasate în frontul străzii principale a localității.

Art.19. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit vor fi prevăzute în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

Art.20. În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 20% care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Art.21. Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la toate parcelele construite. Pentru fundături până la 50 m accesul carosabil va avea o lățime de minimum **5,25 m**. Pentru distanțe mai mari se vor realiza P.U.Z.-uri pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Art.22. Parcajele necesare locuințelor vor fi în număr de un loc de parcare la o locuință. Pentru

structuri turistice de cazare se va asigura un loc de parcare la o cameră.

Art.23. Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi va fi de 30 % și CUT maxim=0,6.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – construcții + amenajări existente - va fi de 40%, CUT =0,8

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru funcțiunile complementare POT maxim =45% și C.U.T. Maxim = 0,9.

3. ZONĂ MIXTĂ - REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII COMERCIALE, ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ (M)

Capitolul 1. Generalități

Art.1. Funcțiunea dominantă a zonei rezidențiale este aceea de locuire și servicii comerciale.

Art.2. Funcțiunile complementare admise în zona sunt: turism, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, anexe gospodărești limitate la capacitatea de maximum 3 capete animale mari și 15 capete animale mici, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997, culturi agricole în cadrul parcelei de locuit și construcții și amenajări de echipare edilitare.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim **P+1+M**;
- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cu regim de înălțime de maxim **P+1+M**;
- terenuri de sport, stranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- construcții de cult;
- ateliere pentru desfasurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări servicii nepoluante;
- unități de alimentație publică și marfuri industriale independente;
- strazi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

Art.5. Utilizări permise cu condiții: pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate se va obține acordul de mediu. Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național se va obține avizul organelor competente.

Unde este necesar construcțiile vor fi realizate conform unor P.U.Z.-uri sau P.U.D. -uri aprobate pentru fiecare obiectiv.

Art.6. Utilizări interzise: activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

Art.7. Interdicții temporare de construire: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei (și în limitele de protecție ale rețelelor edilitare majore).

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.8. Orientarea construcțiilor de locuit față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Art.10. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z.

Art.11. Construcțiile vor conserva structura morfospațială specific rurală, prin amplasarea lor în regim izolat, eventual cuplat sau insiruit, în cazul locuințelor individuale și a construcțiilor de mai

mică anvergură.

Art.12. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (nu se admit fațade fara goluri, respectiv retrageri mai mici de **1,90 m** pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

Art.13. Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului, în momentul realizării acesteia. Sunt exceptate construcțiile noi realizate în subzona gospodăriilor rurale cu funcțiuni agricole.

Art.14. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

Art.15. Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu exista animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu se pot fermenta, se vor colecta printr-o instituție specializată.

Art.16. Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide va fi obligatorie. Termenul de execuție a acestora va fi fixat de Consiliul Local, care ulterior va controla respectarea acestor prescripții.

Art.17. Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții de locuit vor fi următoarele:

- a) front la stradă de minimum 12 m lățime;
- b) suprafața minimă a parcelei de 300 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Art.18. Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitorile și finisajele construcțiilor amplasate în frontul străzii principale a localității. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă.

Art.19. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit vor fi prevăzute în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

Art.20. În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 20% care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Art.21. Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la toate parcelele construite. Pentru fundături până la 50 m accesese carosabile vor avea o lățime de minimum **5,25 m**. Pentru distanțe mai mari se vor realiza P.U.Z.-uri pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Art.22. Parcajele necesare locuințelor vor fi în număr de un loc de parcare la o locuință. Pentru structuri turistice de cazare se va asigura un loc de parcare la o cameră.

Art.23. Pentru locuințe individuale și case de vacanță procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi va fi de **30 %** și **CUT maxim=0,6**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – construcții + amenajări existente - va fi de **40%**, **CUT =0,8**

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru funcțiunile complementare POT maxim =50% și C.U.T. maxim = 1.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi, moteluri, hanuri, popasuri turistice, va fi de **30 %**, **C.U.T. maxim = 1,2**. Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

4. ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA, CIMITIRE, ANSAMBLURI ISTORICE PROTEJATE (G.C.)

Capitolul 1. Generalități

Art.1. Zona de gospodărie comunala cuprinde:

- subzona cimitirelor (G.C.C.);
- subzona gospodarii comunale (G.C.G.);

Aceste zone vor fi diferențiate, în cadrul prezentului regulament prin prevederi alternative la articolele acestuia, acolo unde este cazul.

Art.2. Funcțiunea dominantă a subzonei gospodăriilor comunale este de epurare a apelor menajere și de captare a apei potabile.

Art.3. Funcțiunea dominantă a subzonei cimitirelor este de clădiri de cult, morminte, clădiri administrative.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.4 Utilizări permise în subzona gospodariei comunale: circulație carosabilă interioară, rețele tehnico-edilitare.

Art.5. Utilizări permise în subzona cimitirelor: înhumarea cadavrelor umane, cu respectarea normelor de igiena impuse de ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății, construcții caracteristice cimitirelor (cripte, monumente funerare, capelă), amenajare drumuri interioare.

Art.6. Utilizări interzise: orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus.

Art.7. Interdicții temporare de construire: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi amenajate ca rampe de depozitare a gunoiiului, până la obținerea acordului de mediu.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.8. Amplasarea și orientarea construcțiilor în subzona cimitirelor și cea a ansamblurilor istorice protejate față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de ordinul nr. 536 / 1997 al Ministerului Sănătății.

Art.9. În cadrul zonelor de gospodărie comunala se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 30% din total, care vor fi amplasate astfel încât să asigure izolarea respectivei funcțiuni față de spațiile și funcțiunile înconjurătoare.

Art.10. Obiectivele aparținând subzonei de cimitire vor avea spre stradă împrejmuiri decorative, transparente sau din gard viu, cu înălțime de maximum 1,50 m. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

5. ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL (I.S.)

Capitolul 1. Generalități

Art.1. Zona cuprinde subzonele:

- **I.S.e.d** – construcții de învățământ și cultură;
- **I.S.c.** – institutii de cult;

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de a adăposti și concentra dotările de interes public (învatamant, cultura și culte) ale localității.

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zona sunt: circulația pietonală și carosabilă, spațiile verzi și de agrement, echiparea edilitară.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

Art.5. Utilizări permise cu condiții: pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului national se va obține avizul organelor competente.

Art.6. Utilizări interzise: pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective.

Art.7. Interdicții temporare de construcție: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin P.U.D. sau P.U.Z. care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

Art.8. Interdicții definitive de construire: nu se stabilesc interdicții definitive de construire.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.9. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul psihologic adecvat instituțiilor publice.

Art.10. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

Art.11. Amplasarea construcțiilor se va face de regulă retras față de aliniament, pentru a permite amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția corectă a construcțiilor va fi precizată prin P.U.D. sau P.U.Z.

Art.12. Construcțiile vor conserva structura morfospațială specific rurală.

Art.13. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (nu se admit fațade fara goluri, respectiv retrageri mai mici de **1,90 m** pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

Art.14. Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea obiectivelor publice la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va face prin grija organelor administrative locale în momentul realizării acesteia.

Art.15. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere.

Art.16. Dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele vor fi stabilite prin P.U.D.

Art.17. Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin P.U.Z. sau P.U.D., dar va fi de maximum P+1+M. Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă. În caz excepțional se pot proiecta și construcții cu un regim de înălțime mai mare stabilit prin P.U.Z. sau P.U.D. cu planșe desfășurătoare de fațade.

Art.18. Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitorile și finisajele construcțiilor.

Art.19. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zona vor fi indicate prin P.U.Z. sau P.U.D. și vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale.

Art.20. În cadrul fiecărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață minimă stabilită prin Regulamentul General de Urbanism dar nu mai puțin de 30%, care vor participa la agrementarea spațiului public.

Art.21. Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejurimi transparente sau din gard viu cu înălțimea de maximum **1,20 m**.

Art.22. Acelese și curțile de serviciu, precum și parcajele care sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Poziționarea corectă a acestora se va face prin P.U.Z. sau P.U.D.

Art.24. I.S.e.d – construcții de învățământ și cultură. Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de maxim **70 %**, C.U.T. Maxim = 2,1.

Art.25. I.S.c. – institutii de cult. Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **30 %**, C.U.T. Maxim = 0,6.

6. ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE (P)

Capitolul 1. Generalități

Art.1. Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție cuprinde: spații verzi plantate și subzona de dotări sportive, dotări turistice.

Art.2. Funcțiunile dominante admise sunt: circulație pietonală, zone verzi, terenuri sport cu dotările aferente și rețelele tehnico-edilitare.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.3. Utilizări permise: construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

Art.4. Utilizări permise cu condiții: pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a cursurilor de apă se va obține avizul organelor competente.

Art.5. Utilizări interzise: orice activități de construire, depozitare, industriale poluante.

Art.6. Interdicții temporare de construire: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice zonale sau de detaliu care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.7. Orientarea construcțiilor de locuit față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

Art.8. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Art.9. Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.

Art.10. Toate deșeurile organice vor fi preluate de o firmă specializată de salubritate.

Art.11. Sunt interzise culorile stridente, saturate și combinarea culorilor.

Art.12. Parcelele vor avea spre stradă înprejmuiiri decorative, transparente sau opace (împrejmuire vegetală), cu înălțimea de maximum **1,50 m**. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

Art.13. Parcajele necesare construcțiilor și amenajărilor de agrement vor fi în număr de un loc pentru 10-30 persoane. Pentru structuri turistice de cazare se va asigura un loc de parcare la o cameră.

Art.14. Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 5 %, C.U.T. Maxim= 0,1.

7. ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE (I)

Capitolul 1. Generalități

Art.1. Zona unităților industriale reprezintă teritoriile ce se rezervă în cadrul intravilanului nou propus sau al celui vechi, al fiecărei localități pentru a asigura amplasamentele necesare viitoarelor unități productive care să prelucreze materiile prime agricole produse local sau materiile industriale.

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter industrial, servicii pentru industrie și populație, depozitare și transport.

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de birouri, comerț, alimentație publică pentru utilizatorii zonei, locuințe de serviciu.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

Art.5. Utilizări permise cu condiții: pentru toate utilizările permise la **art. 4.** se va obține acordul de mediu.

Art.6. Utilizări interzise: locuințe, dotări social-culturale, adăposturi pentru animale.

Art.7. Interdicții temporare de construire: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin P.U.Z. sau P.U.D. care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

Art.8. Interdicții definitive de construire: nu se stabilesc interdicții definitive pentru zonele industriale.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.9. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul

natural optim în funcție de procesul de producție respectiv.

Art.10. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective industriale va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

Art.11. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu exista un front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum **6,00 metri**.

Art.12. Construcțiile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului.

Art.13. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (0,60 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

Art.14. Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele industriale își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/propietarului.

Art.15. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor industriale se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării, depozitării și epurării apelor menajere reziduale.

Art.16. Deșeurile vor fi colectate de către o firmă specializată de salubritate și transportate în locuri special amenajate.

Art.17. Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele industriale se vor stabili prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de la consiliul local și prin P.U.Z. sau P.U.D. În cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi conform cu Regulamentul General de Urbanism.

Art.18. Înălțimea construcțiilor nu se reglementează, fiind determinată de procesul tehnologic.

Art.19. În vederea asigurării unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu caracterul industrial al clădirilor.

Art.20. Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,80 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

Art.21. Parcajele necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.22. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor care cuprind obiective industriale va fi stabilit prin P.U.Z., P.U.D. sau studiu de fezabilitate dar nu va depăși **60%**.

Art.23. Se vor amenaja perdele de protecție conform legislației în vigoare. Ponderea minimă a spațiilor verzi din suprafața incintei va fi de 15 %.

8. ZONA CURS DE APA (V)

Capitolul 1. Generalitati

Art.1. Funcțiunea dominantă: curs de apă, zone verzi.

Art.2. Funcțiuni complementare: nu există.

Capitolul 2. Utilizarea functională a terenurilor

Art.3 Utilizari permise: Se pot executa doar amenajări de podețe, alei pietonale, rectificări ale profilului albiei, exploatare pietriș, lacuri realizate prin baraj.

Art.4 Utilizari permise cu conditii : toate lucrarile de amenajare se vor realiza pe baza de P.U.D. pentru care se va obtine acordul de mediu si avizul R.A. Apele Romane.

Art.5 Utilizari interzise: deversarea de ape reziduale menajere, dejectii, etc. Se interzice depozitarea gunoiiului menejer in zona.

9. ZONA DE CONSTRUCȚII DE TURISM ȘI AGREMENT (C.T.A.)

Capitolul 1. Generalitati

Art.1. Functiunea predominantă complex sportiv, dotari pentru recreerea turistilor, trasee auto si pietonale, locuri de joaca pentru copii.

Art.2. Functiuni complementare: spatii verzi, retele tehnico–edilitare, locuinte de serviciu, parcare.

Capitolul 2. Utilizarea functionala a terenurilor

Art.3. Utilizari permise: recreerea prin practicarea sporturilor de vară si iarna, plimbări pedestre și cu bicicleta, servicii turistice și sportive, alei carosabile si pietonale, protectie pentru malul lacului, retele tehnico-edilitare, port si pontoane pentru ambarcatiuni usoare, pontoane pentru pescari, ateliere pentru reparatii si intretinere ambarcatiuni usoare.

Art.4. Utilizari permise cu conditii: toate constructiile si amenajarile vor fi realizate conform unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu pentru fiecare obiectiv in parte.

Art.5. Utilizari interzise: spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului, adăposturi pentru animale, constructii pentru productie, prestari servicii care nu sunt destinate unor activități turistice, este interzisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unor dispozitive de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.).

10. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE FERROVIARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE (C.C.B)

Capitolul 1. Generalități

Art.1. Functiunea predominanta este circulatia feroviara.

Art.2. Functiuni complementare: spatii verzi, retele tehnico-edilitare.

Capitoiul 2. Utilizarea functionala a terenunlor

Art.3 Utilizari permise, care se pot autoriza: constructii si instalatii aferente cailor de comunicatie feroviare, de deservire, intretinere si exploatare; conducte de alimentare cu apa si de canalizare, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

Art.4 Utilizari permise: toate constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a caii de comunicatie feroviara care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare. Pentru constructiile si amenajarile din zona de protectie a SNCFR se va obtine avizul organelor competente.

Art.5 Utilizari interzise: orice constructie definitiva sau provizorie care ar putea afecta calea de comunicatie feroviara sau zona de protectie a acesteia. Orice constructie sau plantatie care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrari care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului (alunecari de teren, surpari, modificarea nivelului panzei freatice, precum si depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile si explozibile.

Art.6 Interdictii temporare de construire: se stabilesc pentru teritoriile prevazute in cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice de detaliu care sa stabileasca reguli precise de construire, specifice zonei.

Art.7 Interdictii definitive de construire: nu se stabilesc interdictii definitive de construire pentru zona cailor de circulatie feroviara.

Capitolul 3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art.8 Amplasarea fata de caile ferate din administratia SNCFR se va face cu avizul Ministerului Transporturilor pentru:

Constructii si instalatii aferente exploatarii liniilor de cale ferata;

Constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;

Instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de

date și construcțiile aferente acestora;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Cailor Ferate Române” și a Ministerului Transporturilor.

În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fașia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situate de o parte și de alta a cailor ferate;

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Cailor Ferate Române” și a Ministerului Transporturilor, și anume:

- cai ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea cailor ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

11. ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE (A)

Notă 1: Pe terenurile pentru care există elaborate, avizate și aprobate PUZ-uri sau PUD-uri anterior prezentului Plan Urbanistic General se vor aplica reglementările din respectivele documentații.

Notă 2: Pentru terenurile nou introduse în intravilan prin prezentul PUG (vezi planșele desenate de Unități Teritoriale de Referință aferente fiecărei localități) este obligatorie elaborarea de documentații de tip PUZ, având suprafață minimă de 10 000 mp. Se recomandă elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale pentru întreaga suprafață a UTR-ului.

Capitolul 1. Generalități

Zona de activități productive cu caracter agro-zootehnic nepoluante și servicii complementare se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, agricultură, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Art.1. Zona unităților agricole reprezintă teritoriile ce se rezervă în cadrul intravilanului nou propus al fiecărei localități pentru a asigura amplasamentele necesare viitoarelor unități de producție vegetală și zootehnică.

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei: activități agro-zootehnice.

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zona sunt: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de birouri, comerț, activități de servicii pentru agricultură, locuință de servicii.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.4. Utilizări permise:

- Activități cu profil agricol sau agro-industrial productiv nepoluante de diferite profile, producție, prelucrare, depozitare, desfacere a bunurilor și materialelor produse
- comerț
- servicii variate (economice, comerciale, întreținere etc.)
- ateliere meșteșugărești
- terenuri folosite pentru agricultură
- adăposturi pentru locuire temporară relaționată cu funcțiunile agricole
- birouri
- parcaje

- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei
- pentru funcțiunile productive sau agricole, este obligatorie obținerea avizului de mediu
- pentru noile intervenții sau schimbări de funcțiuni se vor elabora planuri urbanistice zonale sau de detaliu aprobate și avizate conform legii.
- Se vor permite activitățile agricole sau productive, de depozitare, cu recomandarea ca perimetral, toate parcelele să aibă o fâșie verde de protecție vizuală și fonică cu lățimea de 10 m, în interiorul căreia se vor planta două rânduri de copaci de talie mare (exclus tuia sau alți arbuști de talie mică/medie)
- Este obligatorie respectarea distanțelor minime de protecție sanitară de mai jos, conform Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației din 04.02.2014 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 127 din 21.02.2014.

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

Ferme de cabaline, între 6-20 capete:	50 m
Ferme de cabaline, peste 20 capete:	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete:	50 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete:	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete:	200 m
Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:	500 m
Ferme de păsări, între 51-100 de capete:	50 m
Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete:	500 m
Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale:	1.000 m
Ferme de ovine, caprine:	100 m
Ferme de porci, între 7-20 de capete:	100 m
Ferme de porci, între 21-50 de capete:	200 m
Ferme de porci, între 51-1.000 de capete:	500 m
Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:	1.000 m
Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:	1.500 m
Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:	100 m
Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:	200 m
Ferme și crescătorii de struți:	500 m
Ferme și crescătorii de melci:	50 m
Spitale, clinici veterinare:	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale:	100 m
Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare:	100 m
Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor:	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:	300 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale:	500 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine:	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:	1.000 m
Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor)	200 m

Art.6. Utilizări interzise: locuințe, dotări social–culturale, activități industriale generatoare de noxe fonice și chimice.

Art.7. Interdicții temporare de construire: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

Art.8. Interdicții definitive de construire: nu se stabilesc interdicții definitive pentru zonele unităților agricole.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.9. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și însorirea optime, în funcție de procesul de producție respectiv.

Art.10. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective de producție agricolă va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

Art.11. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietatii la stradă de minimum **6,00 metri**.

Art.12. Construcțiile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului.

Art.13. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (nu se admit fațade fara goluri, respectiv retrageri mai mici de **1,90 m** pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

Art.14. Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele industriale își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului.

Art.15. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor agricole se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării, depozitarii și epurării apelor menajere reziduale.

Art.16. Deșeurile vor fi colectate de către o firmă de salubritate și vor fi transportate în locuri special amenajate.

Art.17. Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele industriale se vor stabili prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de la stat și prin P.U.Z. sau P.U.D. în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi conform cu Regulamentul General de Urbanism.

Art.18. Înălțimea construcțiilor, determinată de procesul tehnologic, va fi de regulă de un singur nivel (parter).

Art.19. În vederea asigurării unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu caracterul funcțional al clădirilor.

Art.20. Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum **2,00 m**. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

Art.21. Parcajele necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.22. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor va fi stabilit prin P.U.Z., P.U.D. sau studiu de fezabilitate dar nu mai mare de 60%, CUT maxim=0,9.

Art.23. Se vor amenaja perdele de protecție conform legislației în vigoare. Ponderea minimă a spațiilor verzi din suprafața incintei va fi de 30 %.

12. ZONA REȚELELOR EDILITARE (RE)

Această zonă cuprinde terenurile ocupate cu echipamente aparținând rețelilor edilitare (alimentare cu apă, canalizare, gaz, curent electric, telefonie etc.) și se va supune reglementărilor prezente în

legislația în vigoare referitoare la respectivele rețele. Orice intervenție pe terenurile aparținând furnizorilor respectivi se va face conform unui proiect tehnic sau a studiilor de specialitate, avizate conform legii.

13. Va – ZONA TERENURILOR AGRICOLE

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege
- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

14. Vp – ZONA TERENURILOR ÎMPĂDURITE

- conform cu reglementările continute în Codul Silvic, actualizat la data întocmirii prezentului Regulament
- În zonele cu terenuri împădurite este interzisă realizarea de construcții noi, cu excepția celor ce servesc strict administrării pădurii ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale.
- În zonele cu terenuri împădurite se pot desfășura următoarele activități:
 - științifice și educative;
 - activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;
 - localizarea și stingerea operativă a incendiilor;
 - intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
 - acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.
- activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii sau de comunitățile locale.
- Exploatarea controlată (pentru uz casnic) a pădurilor de către persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
- activități de vânătoare conform legislației în vigoare;
- activități de pescuit sportiv.
- În plus, mai este permisă amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale tradiționale și în tehnici tradiționale. Realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul administrației locale.

15. Vpf – ZONA TERENURILOR OCUPATE CU PĂȘUNI ȘI FÂNEȚE

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe pasunile și fânețele din extravilan este interzisă
- Introducerea de pasuni/fânețe în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării

prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

- Se permite reabilitarea construcțiilor agricole existente amplasate în extravilan, dacă se realizează din lemn, piatră naturală, prin metode de construire tradiționale.
- În zonele de pășuni și fânețe se pot desfășura următoarele activități:
 - științifice și educative;
 - activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;
 - utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare;
 - localizarea și stingerea operativă a incendiilor;
 - acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației, și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.
 - activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri;
 - activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;
 - activități de vânătoare conform legislației în vigoare;
 - activități de pescuit sportiv.
 - În plus, mai este permisă amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale tradiționale și în tehnici tradiționale. Realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul administrației locale.

16. SAA – ZONA VERDE ADIACENTĂ CURSURILOR DE APĂ ÎN EXTRAVILAN

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Acestea sunt niste zone foarte propice pentru desfășurarea activităților de petrecere a timpului liber, de aceea, prin prezentul PUG, se permit anumite funcțiuni și o amenajare minimală a malurilor, acolo unde relieful și declivitatea terenului o permit. În această zonă este interzisă realizarea de noi construcții.

UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi amenajate
- spații plantate
- mobilier urban (bănci, iluminat public etc.)
- loc de joacă pentru copii
- drumuri de halaj
- lucrări de terasament, indiguire, regularizare curs de apă
- alei pietonale
- pistă de biciclete
- amenajări destinate petrecerii timpului liber (pescuit, picnic, plajă etc.)
- debarcadere, pontoane, anexe sanitare,
- terenuri pentru sport, agrement
- comert ambulant

iazuri de mici dimensiuni, cu avizul administrației locale și a instituțiilor direct interesate.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (U.T.R.)

Pentru stabilirea prescripțiilor specifice în interiorul intravilanului propus pentru cele 3 localități ale comunei, respectivul intravilan a fost împărțit în mai multe unități teritoriale de referință (U.T.R.) delimitate pe baza zonării funcționale, a caracteristicilor morfo-funcționale prezente și propuse, a propunerilor de dezvoltare urbanistică pe baza unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu. Delimitarea acestor U.T.R. s-a făcut pe limite fixe existente în teren (străzi, elemente naturale, limite de proprietate).

Pentru a facilita aplicarea de către organele administrative locale a prescripțiilor regulamentului local de urbanism, pentru fiecare localitate a comunei a fost întocmit un tabel centralizator al acestora.

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (U.T.R.) PENTRU LOCALITATEA RESEDINTA DE COMUNA SACU

I. ZONA CENTRALA (C)

Delimitări: este situata de o parte si de alta a DN 6 (E 70) care strabate de la nord-est la sud-vest localitatea (trup 1).

- **C.1 – U.T.R. 1** – cuprinde cladirea Consiliului Local, biserica ortodoxa, gradinita, spatii comerciale de mici dimensiuni, posta romana, politia, caminul cultural, dispensarul uman, cămin bătrâni, farmacie si locuinte.

Zona centrala C1. este delimitata atât pe planşa – *Situatia propusa* cat si pe *Delimitare U.T.R.*

Funcţiune dominantă: zona centrală cuprinde dotări publice, administrative și un număr restrâns de locuințe.

Serviciile publice: sunt reprezentate prin sediul Consiliului Local, biserica ortodoxa, gradinita, spatii comerciale de mici dimensiuni, posta romana, politia, caminul cultural, dispensarul uman, cămin bătrâni, farmacie.

Locuirea: este reprezentată de locuinte particulare aflate în stare bună.

Reglementări :

a) Permisuni: se recomandă elaborarea unui P.U.Z. al zonelor centrale în baza căreia se vor elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pentru dotările publice, locuințe și amenajarea spațiului public.

b) Restricții: condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona centrală.

Construcțiile de locuințe noi se vor construi cu prioritate daca parterul va fi afectat total sau partial unor functiuni publice.

Sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurația arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului antropoc ori a zonei protejate a acestuia.

- *Utilizări interzise*
 - spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
 - adăposturi pentru animale.

c) Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

c.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- *Orientarea fata de punctele cardinale*
 - pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
 - pentru toate categoriile de constructii de turism se recomandă orientarea spre nord a spatiilor tehnice și a anexelor;
 - pentru constructiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pt. public și a birourilor;

- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.
- *Amplasarea față de drumurile publice*
 - accesul la D.N. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N.
- *Amplasarea față de aliniament*
 - se vor respecta retragerile stabilite prin planșa de reglementări;
 - nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- *Amplasarea în interiorul parcelei*
 - distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
 - se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accese carosabile*
 - toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
 - în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;
 - accesele vor fi directe.
- *Accese pietonale*
 - se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele și dotările administrative și comerciale, se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existentei construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil ;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zona, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeurile animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;
- vidanțul se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- *Parcelarea*
 - parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse prin P.U.Z privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor strazi interioare;

- frontul la strada a unei parcele va fi de minimum **12 m**;
- parcelele se vor obtine prin cumparare sau concesionare.
- *Inăltimea constructiilor – P + 1 + M*
Pentru o buna vizibilitate a elementelor naturale din zona se fac urmatoarele precizari :
- înaltimea maximă la cornişă este de 7 m.
- *Aspectul exterior al constructiei*
 - este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intră in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
 - se vor prelua elementele de arhitectura traditionala;
 - materiale de constructie:
 - nu se admit zugravelile in culori stridente, saturate;
 - finisaje traditionale: piatra, zugraveala alba sau pastel;
 - tamplarie in culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne sau luminoare;
 - invelitoare -gama coloristica: rosu, gri sau culoarea lemnului;
 - nu se admit invelitori din azbociment sau tabla zincata.
- *Procentul de ocupare al terenului*
Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) *la constructiile noi* va fi de **60 %**, **CUT =**

1,2.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Constructiile existente vor fi refatadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor care cuprind obiective de interes public din zona centrală va fi de **70 %**, iar în cadrul parcelelor care cuprind deja locuințe, de maxim **50 %**.

C.U.T. Maxim obiective de interes public = 2,1; C.U.T. Maxim locuinte = 1

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

- *Parcaje*
 - parcajele vor fi amenajate in incintele constructiilor astfel încât sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public;
 - dimensionarea se va face respectând raportul de 1 loc de parcare la o cameră sau la o gospodarie sau la 100mp de birouri;
 - platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.
- *Spatii verzi*
 - în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 20% pentru zona verde.
- *Imprejmuiri*
Se vor folosi elemente constructive care se gasesc in zonă: lemn, piatră, fier forjat, perdele verzi si vor fi in concordanță cu elementele constructiei;
- elementele functionale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălțimea împrejmuirilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

II. ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL (L.M.D.)

Delimitări:

L.M.d.1-U.T.R.5 – zona rezidențială (trup 1) pentru clădiri de tip rural, delimitată de la nord la est de U.T.R.6-V.1, de U.T.R.4-G.C.G.1 și U.T.R.3-M.1 la vest și limita intravilanului la sud.

L.M.d.3-U.T.R.8 – zonă rezidențială (trup 1) pentru clădiri de tip rural, delimitată la nord de U.T.R.9-C.T.A.1, la est și sud de U.T.R.6-V.1, iar la vest de U.T.R.1-C.1.

L.M.d.4-U.T.R.10 – zonă rezidențială (trup 1) pentru clădiri de tip rural, delimitată la nord de limita intravilanului, la est de U.T.R.9-C.T.A.1, iar la sud și vest de U.T.R.11-M.2.

L.M.d.5-U.T.R.14 – zonă rezidențială (trup 1) pentru clădiri de tip rural, delimitată la nord și sud de limita intravilanului, la est de U.T.R.11-M.2, U.T.R.2-P.1, U.T.R.1-C.1 și U.T.R.13-M.1, iar la vest de U.T.R.18-C.C.b.1, U.T.R.15-P.2, U.T.R.16-L.M.d.6 și U.T.R.20-I.1

L.M.d.6-U.T.R.16 – zonă rezidențială (trup 1) pentru clădiri de tip rural, delimitată la nord și est de U.T.R.14-L.M.d.5, la nord de U.T.R.17-G.C.G.1, la sud de U.T.R.15-P.2, la vest de U.T.R.18-C.C.b.1, iar la est de U.T.R.22-M.T.L.2, iar la sud de U.T.R.19-M.2.

Funcțiune dominantă: - locuirea

L.M.d.1 - zona rezidențială cu clădiri de tip rural, nelocuită în prezent.

L.M.d.2 - zona rezidențială cu clădiri de tip rural, care conține 5% din locuințele prezente în localitate. Cea mai mare parte a construcțiilor este în stare bună.

L.M.d.3 - zona rezidențială cu clădiri de tip rural, care conține 5% din locuințele prezente în localitate. Cea mai mare parte a construcțiilor este în stare bună.

L.M.d.4 - zona rezidențială cu clădiri de tip rural, nelocuită în prezent.

L.M.d.5 - zona rezidențială cu clădiri de tip rural, care conține cca. 50% din locuințele prezente în localitate. Cea mai mare parte a construcțiilor este în stare bună.

L.M.d.6 - zona rezidențială cu clădiri de tip rural, nelocuită în prezent.

Funcțiunile complementare: comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodărești.

Locuirea:

L.M.d.1 - nelocuită. Parcelele neconstruite reprezintă 100% din suprafața U.T.R.-ului.

L.M.d.2 - conține cca. 5% din populația localității. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 20% din suprafața U.T.R.-ului.

L.M.d.3 - conține cca. 5% din populația localității. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 25% din suprafața U.T.R.-ului.

L.M.d.4 - nelocuită. Parcelele neconstruite reprezintă 100% din suprafața U.T.R.-ului.

L.M.d.5 - conține cca. 50% din populația localității. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 10% din suprafața U.T.R.-ului.

L.M.d.6 - nelocuită. Parcelele neconstruite reprezintă 100% din suprafața U.T.R.-ului.

Reglementări:

a) Permisii:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan se pot autoriza pe baza de certificate de urbanism construcții de locuințe prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 2 nivele. Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

În zonele nou introduse în intravilan, construcțiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor P.U.Z-uri sau P.U.D.-uri aprobate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

➤ *Utilizări permise*

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim **P+1**;

- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cu regim de înălțime de maxim **P+1**;
- terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- servicii turistice și sportive, unitati comerciale și de alimentatie publică;
- activități economice traditionale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestari de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- școală de vacanță, gradiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie;
- constructii pentru productie, prestari servicii.

b) Restrictii:

In zonele care nu sunt nou introduse in intravilan este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Pentru obiectivele care nu sunt locuințe se va solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari și 15 capete animale mici. Nu este voie să se ocupe cu locuințe terenurile deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ.

In zonele nou introduse in intravilan este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit.

➤ *Utilizări interzise*

- spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale în număr mai mare de 3 animale mari și 15 animale mici;
- amplasarea depozitelor de reziduuri menajere.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- pentru toate categoriile de constructii de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pt. public și a birourilor;
- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

➤ *Amplasarea față de aliniament*

- se vor respecta retragerile stabilite prin planșa de reglementări;
- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;

➤ *Amplasarea în interiorul parcelei*

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- clădirile vor respecta prevederile Codului Civil;
- se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

➤ *Accese pietonale*

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele și casele de vacanță; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existentei construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil ;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la pensiuni și alimentație publică* se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediată vecinătate;
- vidanjul se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ *Parcelarea*

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse prin P.U.Z. privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor strazi interioare;
- frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum **12 m**;
- parcelele se vor obține prin cumpărare sau concesionare.

➤ *Înălțimea construcțiilor – maxim P+1*

Pentru o bună vizibilitate a elementelor naturale din zonă se fac următoarele precizări :

- înălțimea maximă la cornișă este de 6 m.

➤ *Aspectul exterior al construcției*

- este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- se vor prelua elementele de arhitectură tradițională;
- materiale de construcție:
 - sunt interzise zugravelile în culori stridente;
 - finisaje tradiționale: piatra, zugrăveala albă sau pastel;
 - tamplarie în culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;

- invelitoare -gama coloristica: rosu, gri sau culoarea lemnului;
- nu se admit invelitori din azbociment sau tabla zincata.

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi va fi de **30 %** și **CUT maxim=0,6**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – constructii + amenajari existente - va fi de **40%**, **CUT =0,8**

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru funcțiunile complementare POT maxim =60% și C.U.T. maxim = 1,2.

Construcțiile existente vor fi refatadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

➤ *Parcaje*

- parcajele vor fi amenajate in incintele construcțiilor turistice (pensuni, moteluri, hoteluri sau case de vacanta), astfel încât sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând raportul de un loc la o cameră de cazare și un loc pentru o familie din cadrul unei gospodării;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

➤ *Spatii verzi*

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de **30%** pentru zona verde.

➤ *Imprejmuiri*

- se vor folosi elemente constructive care se gasesc in zonă: lemn, piatră, perdele verzi si vor fi în concordanță cu elementele construcției;
- elementele functionale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălțimea împrejmuirilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

III. ZONĂ MIXTĂ - REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII COMERCIALE, ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ (M)

Delimitări:

M.1-U.T.R. 3 – zonă mixta-rezidențiala si cu funcțiuni publice si de interes local (trup 1). Zona cu constructii traditionale amplasate de-a lungul drumului national, in prelungirea zonei centrale, în partea de sud a acesteia, delimitată la nord de U.T.R.1-C.1, la sud de limita intravilanului, la est de U.T.R.4-G.C.C.1 și U.T.R.5-L.M.d.1, iar la vest de U.T.R.14-L.M.d.5.

M.2-U.T.R.11 – zonă mixta-rezidențială si cu funcțiuni publice si de interes local (trup 1). Zona cu constructii traditionale amplasate de-a lungul drumului national, in prelungirea zonei centrale, în partea de nord a acesteia, delimitată la nord de U.T.R.12-I.S.ed.1, la est de U.T.R.9-C.T.A.1, la sud de U.T.R.1-C.1, iar la vest de U.T.R.14-L.M.d.5.

Funcțiune dominantă: - rezidențiala si servicii comerciale.

M.1-zona mixta-rezidențiala si funcțiuni publice si de interes local. Zona conține 5% din locuințele prezente în localitate. Cea mai mare parte a construcțiilor este în stare bună.

M.2-zona mixta-rezidențiala si funcțiuni publice si de interes local. Zona conține 15% din locuințele prezente în localitate. Cea mai mare parte a construcțiilor este în stare bună.

Funcțiunile complementare: turism, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, anexe gospodărești, amenajări de echipare edilitare.

Locuirea:

M.1– contine cca. 15% din populatia localitatii. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 15% din suprafața U.T.R.-ului.

M.2– contine cca. 15% din populatia localitatii. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 40% din suprafața U.T.R.-ului.

Reglementări:

a) Permisuni:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan se pot autoriza pe baza de certificate de urbanism construcții de locuințe prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 3 nivele. Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu. Se pot executa lucrări de reparații, extindere sau alte obiective noi la construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan, construcțiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor P.U.Z-uri sau P.U.D.-uri aprobate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

➤ *Utilizări permise*

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim **P+1**
- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim **P+1+M**;
- terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- servicii turistice și sportive, unitati comerciale și de alimentatie publică;
- activități economice traditionale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestari de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- școală de vacanță, gradiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie;
- constructii pentru productie, prestari servicii.

b) Restricții:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Pentru obiectivele care nu sunt locuințe se va solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari și 15 capete animale mici. Nu este voie să se ocupe cu locuințe terenurile deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ. În zonele nou introduse în intravilan este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari și 15 capete animale mici.

➤ *Utilizări interzise*

- spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale în număr mai mare de 3 animale mari și 15 animale mici;
- amplasarea depozitelor de reziduuri menajere.

c) Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

c.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- *Orientarea fata de punctele cardinale*
 - pentru constructiile de locuinte se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
 - pentru toate categoriile de constructii de turism se recomandă orientarea spre nord a spatiilor tehnice și a anexelor;
 - pentru constructiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pt. public și a birourilor;
 - sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
 - terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.
- *Amplasarea față de drumurile publice*
 - accesul la D.N. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N.
- *Amplasarea față de aliniament*
 - se vor respecta retragerile stabilite prin planșa de reglementări;
 - nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
 - când constructia este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.
- *Amplasarea in interiorul parcelei*
 - distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai inalte dintre ele;
 - clădirile vor respecta prevederile Codului Civil;
 - se vor pastra distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accese carosabile*
 - toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
 - în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;
 - accesele vor fi directe.
- *Accese pietonale*
 - se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele si casele de vacanță; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

- dotarile minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, în corelare cu racordarea locuintei la rețelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;
- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil ;
- în momentul realizarii rețelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fosse septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel puțin 15 m fata de cea mai apropiata locuinta;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la pensiuni si alimentatie publica* se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de clădirile din imediata

- vecinatate;
- vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

➤ Parcelarea

- parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse in actualul P.U.Z. privind amplasarea constructiilor și executarea noilor strazi interioare;
- frontul la strada a unei parcele va fi de minimum **12 m**;
- parcelele se vor obtine prin cumparare sau concesiune.

➤ Înălțimea constructiilor – maxim **P+I+ M**

Pentru o buna vizibilitate a elementelor naturale din zona se fac urmatoarele precizari :

- inaltimea maximă la cornișă este de 6 m.
 - se admite o mansardă peste etaj, cu mentinerea liniei de cornișă la nivelul mansardei.
- ##### ➤ Aspectul exterior al constructiei
- este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intră in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
 - se vor prelua elementele de arhitectura traditionala;
 - materiale de constructie:
 - sunt interzise zugravelile in culori stridente;
 - finisaje traditionale: piatra, zugraveala alba sau pastel;
 - tamplarie in culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;
 - invelitoare -gama coloristica: rosu, gri sau culoarea lemnului;
 - nu se admit invelitori din azbociment sau tabla zincata.

➤ Procentul de ocupare al terenului

Pentru **locuinte individuale si case de vacanta procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)** la constructiile noi va fi de **30 %** și **CUT maxim=0,9**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – constructii + amenajari existente - va fi de **40%**, **CUT =0,8**

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru funcțiunile complementare POT maxim =45% și C.U.T. Maxim = 1,4.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la constructiile noi pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane va fi de **30 %**, **C.U.T. Maxim = 0,9**. Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Constructiile existente vor fi refadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuri

➤ Parcaje

- parcajele vor fi amenajate in incintele constructiilor turistice (pensiuni, moteluri, hoteluri sau case de vacanta), astfel încât sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând raportul de un loc la o camera de cazare și un loc pentru o familie din cadrul unei gospodării;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

➤ Spatii verzi

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde.

- *Împrejmuiri*
- se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției;
- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălțimea împrejmuirilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

IV. ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE, ANSAMBLURI ISTORICE PROTEJATE (G.C.)

A. SUBZONA CIMITIRELOR (G.C.C.)

Delimitări:

G.C.C.1-U.T.R.3 – cimitir ortodox (trup 1). Este delimitat la nord și vest U.T.R.3-M.1, la est de U.T.R.5-L.M.d.1, iar la sud de limita intravilanului propus.

Funcțiune dominantă: cimitire.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Locuirea: nu este prezentă.

Reglementări:

a) Permisiv: se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de cult. Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative, etc. Se pot realiza fără documentații construcții specifice cimitirelor: monumente funerare, cripte, etc.

b) Restricții: amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Cimitirul va avea spre stradă împrejmuiri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,5 m. Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafața de min. 10% din total. Se va asigura față de locuințe o fasie de protecție de 50 m.

B. SUBZONA GOSPODĂRIEI COMUNALE (G.C.G.)

Delimitări:

G.C.G.1-U.T.R.17 – puț forat pentru apă (trup 1), delimitat la nord de U.T.R.20-I.1, iar la est, sud și vest de U.T.R.16-L.M.d.6.

G.C.G.2-U.T.R.19 – puț forat și stație de tratare (trup 1), delimitat la nord și est de U.T.R.20-I.1, la sud de U.T.R.16-L.M.d.6, iar la vest de U.T.R.18-C.C.b.1.

G.C.G.3-U.T.R.21 – puț forat (trup 1), delimitat de împrejmuirea perimetrului și o perdea verde de protecție în interiorul U.T.R.20-I.1.

G.C.G.4-U.T.R.22 – stație epurare (trup 2), situată în apropierea digului, la ieșirea din localitate spre Lugoj.

Funcțiune dominantă: stație de epurare a apelor uzate, stație de pompare a apelor uzate, gospodărie apă, rezervoare apă, captare apă.

Funcțiunile complementare: depozitarea, selectarea și reciclarea deșeurilor menajere, circulație carosabilă interioară, rețele tehnico-edilitare.

Locuirea: nu este prezentă.

Reglementări:

a) Permisuni: circulație carosabilă interioară, rețele tehnico–edilitare. Se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 10 % din total, care vor fi amplasate astfel încât să asigure izolarea respectivei funcțiuni față de spațiile și funcțiunile înconjurătoare.

b) Restricții: locuințe, dotări social - culturale, adăposturi pentru animale. Se va obține autorizația de mediu pe baza unui studiu special realizat.

**c) Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim = 100 %
C.U.T. Maxim = 1**

V. ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL (I.S)

A. CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI CULTURĂ (I.S.e.d.)

Delimitări:

I.S.e.d.1-U.T.R.12 – (scoala clasele I-IV) este amplasat conform P.U.G. în trupul 1 al localității, delimitat la nord de U.T.R.11-M.2, la est de U.T.R.9-C.T.A.1, la sud de U.T.R.13-M.3, iar la vest de U.T.R.14-L.M.d.5.

Funcțiune dominantă: dotări de învățământ și cultură.

Funcțiunile complementare: locuințe, anexe gospodărești.

Reglementări:

a) Permisuni: se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de învățământ.

b) Restricții: în timpul vacanțelor este permisă realizarea de tabere școlare în construcțiile existente. Nu este permisă concesionarea terenului aferent construcțiilor de învățământ. Se pot realiza spații comerciale cu caracter provizoriu pentru servirea copiilor în timpul pauzelor, cu condiția obținerii avizului de mediu.

- *Utilizări interzise:* pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective. Interdicții temporare de construcție: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin P.U.D. sau P.U.Z. care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Nu se stabilesc interdicții definitive de construire.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- *Orientarea față de punctele cardinale* se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul psihologic adecvat instituțiilor publice.
- *Amplasarea față de drumurile publice* a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.
- *Amplasarea construcțiilor*
 - se va face de regulă retras față de aliniament, pentru a permite amenajarea unui spațiu public reprezentativ;

- poziția corectă a construcțiilor va fi precizată prin P.U.D. sau P.U.Z.
- construcțiile vor conserva structura morfospațială specific rurală.
- *Amplasarea în interiorul parcelei* se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (nu se admit fațade fără goluri, respectiv retrageri mai mici de **1,90 m** pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accese carosabile*

Accesele vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Poziționarea corectă a acestora se va face prin P.U.Z. sau P.U.D.

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Toate construcțiile din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea obiectivelor publice la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va face prin grija organelor administrative locale în momentul realizării acestora.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- *Parcelarea*

Dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele vor fi stabilite prin P.U.D.

- *Înălțimea construcțiilor*

Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin P.U.Z. sau P.U.D., dar va fi de maximum P+1+M. Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă. În caz excepțional se pot proiecta și construcții cu un regim de înălțime mai mare stabilit prin P.U.Z. sau P.U.D. cu planșe desfășurătoare de fațade.

- *Aspectul exterior al construcțiilor*

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitorile și finisajele construcțiilor.

Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zona vor fi indicate prin P.U.Z. sau P.U.D. și vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale.

- *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. în cadrul parcelelor care cuprind **obiectivele de interes public** din zona va fi de **70 %**, iar în cadrul parcelelor care cuprind **locuințe de serviciu** va fi de **40 %**. **C.U.T. Maxim = 2,1**.

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

- *Parcaje*

- curțile de serviciu, precum și parcajele care sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.
- Poziționarea corectă a acestora se va face prin P.U.Z. sau P.U.D.

- *Spații verzi*

În cadrul fiecărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață minimă stabilită prin Regulamentul General de Urbanism dar nu mai puțin de 30%, care vor participa la agrementarea spațiului public.

➤ *Imprejmuiri*

Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejurimi transparente sau din gard viu cu înălțimea de maximum 1,20 m.

VI. ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE (P)

Delimitări:

P.1-U.T.R.2 – zona este amplasată conform P.U.G. în trupul 1 al localității și cuprindeun parc. Zona nu este nou introdusa in intravilan.

Funcțiuni dominante: recreere, spatii verzi, terenuri de sport, perdele de protectie, dotarile aferente.

Funcțiuni complementare: comert, dotari publice, circulatie pietonala, dotarile aferente terenurilor de sport si retelele tehnico-edilitare.

Locuirea: nu se admite constructia de locuinte.

Reglementări:

a) Permisii: se pot autoriza pe baza de P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri alei amenajate, locuri de joaca pentru copii, monumente de for public, arta statuara, placi memoriale si comemorative si alte amenajari care deservesc in mod direct functiunea dominantă.

➤ *Utilizări permise:* constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului Regulament.

b) Restrictii: se interzice realizarea unor constructii de locuinte, pasunatul si culturile agricole. Se va asigura imprejmuirea zonei. Toate constructiile anexa se vor realiza din materiale rezistente la foc.

➤ *Utilizari interzise:* orice activitati de construire, depozitare, industriale poluante.

VII. ZONĂ INDUSTRIALA (I.)

Delimitări:

I.1-U.T.R.20 – zona (trup 1) partial nou introdusa in intravilan. Este amplasata in imediata apropiere a haltei C.F.R. Sacu. La intocmirea prezentului regulament local de urbanism, parcelele neconstruite reprezentau 100%.

Funcțiune dominantă: industrie.

Funcțiunile complementare: servicii.

Locuirea: locuinte de serviciu.

Reglementări:

a) Permisii: activitati economice cu caracter industrial, servicii pentru industrie si populatie, depozitare si transport.

Realizarea unitatilor industriale se va face in baza unor P.U.Z –uri sau P.U.D.-uri care sa cuprinda si circulatia pietonala si carosabila, spatii verzi de protectie, sedii de birouri si locuinte de servicii.

b) Restrictii: - locuinte, dotari social-culturale, adaposturi pentru animale.

c) Indici de control: P.O.T. maxim = 60 %
C.U.T. maxim = 1,2

VIII. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE FERROVIARĂ ȘI CONSTRUCTII AFERENTE (C.C.B.)

Delimitari:

C.C.b.1-U.T.R.18 – zona (trup 1) cuprinde clădirea Haltei C.F.R. Sacu și linia ferată, amplasată în vestul localității, delimitată de la nord-est la sud-est de U.T.R.14-L.M.d.5, U.T.R.15-P.2, U.T.R.16-L.M.d.6, U.T.R.17-G.C.G.1, U.T.R.19-G.C.G.2 și U.T.R.20-I.1., iar la sud și vest de limita intravilanului.

Funcțiune dominantă: este circulația în deplină siguranță a mijloacelor de deplasare pe calea ferată.

Serviciile publice: sunt reprezentate de calea ferată, halta și clădiri aparținând CFR.

Locuirea: este prezentă prin locuințe de servicii amplasate în gară.

Reglementari :

a) Permisuni:

- Construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- Instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

b) Restrictii: Amplasarea față de căile ferate din administrația SNCFR se va face cu avizul Ministerului Transporturilor pentru:

- Construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- Instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat; telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora;
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Cailor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor;
- În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fascia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate;
- Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Cailor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor, și anume:
 - cai ferate industriale;
 - lucrări hidrotehnice;
 - traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate; subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

IX. ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE (A.)

Delimitări:

A.1-U.T.R.24 – ferma de porci este amplasată conform P.U.G. în trupul 4 al localității, situat la sud de trupul principal al localității (trup 1), cu acces direct la drumul național DN6-E60 spre Caransebeș.

A.2-U.T.R.23 – zona (trup 3) este amplasată în vestul trupului principal al localității, cu acces direct la drumul comunal DC 6, spre Sălbăgețu Nou.

Funcțiune dominantă: servicii agro – zootehnice.

Funcțiunile complementare: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de birouri, comerț, alimentație publică pentru utilizatorii zonei, activități de servicii pentru agricultură, locuință de serviciu.

Locuirea: nu este prezentă.

Reglementări:

a) Permișiuni: se pot autoriza pe baza de P.U.D. sau S.F. construcții destinate activităților economice cu caracter agricol, servicii pentru populație, depozitare și transport. Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții cu caracter temporar de depozitare, comerț și alimentație publică. Pentru toate aceste construcții se va obține acord de mediu.

- *Utilizări permise:* toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.
- *Utilizări permise cu condiționari:* pentru toate utilizările permise la **art. 4.** se va obține acordul de mediu; pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național se va obține avizul organelor competente.

b) Restricții:

Pentru construcțiile și amenajările aflate în zona drumului național se va obține avizul Administrației Publice al Drumurilor Naționale.

- *Utilizări interzise:* locuințe, dotări social–culturale, activități industriale generatoare de noxe fonice și chimice.
- *Interdicții temporare de construire:* se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul p.u.g. a fi analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.
- *Interdicții definitive de construire:* nu se stabilesc interdicții definitive pentru zonele unităților agricole.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- *Orientarea față de punctele cardinale*
 - se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și însorirea optime, în funcție de procesul de producție respectiv.
- *Amplasarea față de drumurile publice*
 - accesul la DN a drumurilor nou create se face numai cu aprobarea administratorului D.N.
- *Amplasarea față de aliniament*
 - Construcțiile provizorii necesare pe durata desfășurării târgurilor vor avea o retragere de minim 22m din axul drumului național pentru a nu se împiedica circulația auto.

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accese carosabile și pietonale*
 - la construcțiile ce adăpostesc obiective de producție agricolă va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de

echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele industriale își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor agricole se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării, depozitării și epurării apelor menajere reziduale.

Deșeurile vor fi colectate de către o firmă de salubritate și vor fi transportate în locuri special amenajate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ *Parcelarea*

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele industriale se vor stabili prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de la stat și prin P.U.Z. sau P.U.D. în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi conform cu Regulamentul General de Urbanism.

➤ *Înălțimea construcțiilor*

Înălțimea construcțiilor, determinată de procesul tehnologic, va fi de regulă de un singur nivel (parter).

➤ *Aspectul exterior al construcției*

În vederea asigurării unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu caracterul funcțional al clădirilor.

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor va fi stabilit prin P.U.Z., P.U.D. sau studiu de fezabilitate dar **nu mai mare de 60%, CUT maxim=0,9.**

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

➤ *Parcaje*

Parcajele necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public. Se vor prevedea zone obligatorii pentru vanzarea diverselor categorii de animale. Toate mijloacele auto, carutele, carele, vor fi parcate pe suprafața targului

➤ *Spații verzi*

Se vor amenaja perdele de protecție conform legislației în vigoare.

➤ *Împrejmuiri*

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 2,00 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (U.T.R.) PENTRU LOCALITATEA TINCOVA

I. ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL (L.M.D.)

Delimitări:

L.M.d.1-U.T.R.1 – zona rezidențială (trup 1) pentru clădiri de tip rural, delimitată la nord și vest de limita intravilanului, iar la est și sud de U.T.R.2-V.1.

L.M.d.2-U.T.R.3 – zonă rezidențială (trup 1) pentru clădiri de tip rural, delimitată la nord și vest de limita intravilanului, iar la est și sud de U.T.R.2-V.1.

L.M.d.3-U.T.R.4 – zonă rezidențială (trup 1) pentru clădiri de tip rural, parțial nou introdusă în intravilan, delimitată la nord de U.T.R.2-V.1, la est și vest de limita intravilanului propus, iar la sud de U.T.R.6-V.2, U.T.R.7-P.1 și U.T.R.10-V.3. U.T.R.-ul include în componența sa U.T.R.5-I.S.c.1 (Biserica penticostă).

L.M.d.4-U.T.R.9 – zonă rezidențială (trup 1) pentru clădiri de tip rural, delimitată la nord de U.T.R.10-V.3 și U.T.R.11-I.S.c.2, la est de limita intravilanului, la sud de U.T.R.13-V.4, iar la vest de U.T.R.7-P.1 și U.T.R.8-I.S.ed.1.

L.M.d.5-U.T.R.12 – zonă rezidențială (trup 1) pentru clădiri de tip rural, delimitată la nord și est de limita intravilanului propus, la sud și la vest de U.T.R.1-V.3.

L.M.d.6-U.T.R.14 – zonă rezidențială (trup 1) pentru clădiri de tip rural, parțial nou introdusă în intravilan, delimitată la nord și vest de limita intravilanului propus, la est și sud de U.T.R.13-V.4.

L.M.d.7-U.T.R.15 – zonă rezidențială (trup 1) pentru clădiri de tip rural, delimitată la nord de U.T.R.7-P.1., la nord-est de U.T.R.13-V.4, la est, sud și vest de limita intravilanului.

Funcțiune dominantă: - locuirea

L.M.d.1 - zona rezidențială cu clădiri de tip rural, care conține cca. 2% din locuințele prezente în localitate. Cea mai mare parte a construcțiilor este în stare bună.

L.M.d.2 - zona rezidențială cu clădiri de tip rural, care conține cca. 3% din locuințele prezente în localitate. Cea mai mare parte a construcțiilor este în stare bună.

L.M.d.3 - zona rezidențială cu clădiri de tip rural, care conține cca. 35% din locuințele prezente în localitate. Cea mai mare parte a construcțiilor este în stare bună.

L.M.d.4 - zona rezidențială cu clădiri de tip rural, care conține cca. 15% din locuințele prezente în localitate. Cea mai mare parte a construcțiilor este în stare bună.

L.M.d.5 - zona rezidențială cu clădiri de tip rural, care conține cca. 15% din locuințele prezente în localitate. Cea mai mare parte a construcțiilor este în stare bună.

L.M.d.6 - zona rezidențială cu clădiri de tip rural, care conține cca. 5% din locuințele prezente în localitate. Cea mai mare parte a construcțiilor este în stare bună.

L.M.d.7 - zona rezidențială cu clădiri de tip rural, care conține cca. 25% din locuințele prezente în localitate. Cea mai mare parte a construcțiilor este în stare bună.

Funcțiunile complementare: comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodărești.

Locuirea:

L.M.d.1 - conține cca. 2% din populația localității. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 50% din suprafața U.T.R.-ului.

L.M.d.2 - conține cca. 3% din populația localității. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 70% din suprafața U.T.R.-ului.

L.M.d.3 - conține cca. 35% din populația localității. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 25% din suprafața U.T.R.-ului.

L.M.d.4 - conține cca. 15% din populația localității. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 50% din suprafața U.T.R.-ului.

L.M.d.5 - conține cca. 15% din populația localității. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 25% din suprafața U.T.R.-ului.

L.M.d.6 - conține cca. 5% din populația localității. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 80% din suprafața U.T.R.-ului.

L.M.d.7 - conține cca. 25% din populația localității. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 80% din suprafața U.T.R.-ului.

Reglementări:

a) Permisii:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan se pot autoriza pe baza de certificate de urbanism construcții de locuințe prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 2 nivele. Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

În zonele nou introduse în intravilan, construcțiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor P.U.Z-uri sau P.U.D.-uri aprobate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

În L.M.d1 și L.M.d.2 se vor executa planuri urbanistice zonale pentru parcelarea și concesiunea locuințelor existente și a celor propuse.

➤ *Utilizări permise*

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim **P+1**;
- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim **P+1**;
- terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- servicii turistice și sportive, unitati comerciale și de alimentare publică;
- activități economice tradiționale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestari de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- școală de vacanță, gradiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie;
- construcții pentru producție, prestari servicii.

b) Restricții:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Pentru obiectivele care nu sunt locuințe se va solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari și 15 capete animale mici. Nu este voie să se ocupe cu locuințe terenurile deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit.

➤ *Utilizări interzise*

- spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot,

- praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale în număr mai mare de 3 animale mari și 15 animale mici;
- amplasarea depozitelor de reziduuri menajere.

c) Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

c.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- *Orientarea fata de punctele cardinale*
 - pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
 - pentru toate categoriile de constructii de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;
 - pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pt. public și a birourilor;
 - sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
 - terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.
- *Amplasarea față de aliniament*
 - se vor respecta retragerile stabilite prin planșa de reglementări;
 - nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
 - când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.
- *Amplasarea in interiorul parcelei*
 - distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai inalte dintre ele;
 - clădirile vor respecta prevederile Codului Civil;
 - se vor pastra distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accese carosabile*
 - toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
 - în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
 - accesele vor fi directe.
- *Accese pietonale*
 - se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele si casele de vacanță; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

- dotarile minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existentei construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;
- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil ;
- in momentul realizarii rețelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel puțin 15 m fata de cea mai

- apropiata locuinta;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la pensiuni si alimentatie publica* se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate;
- vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

➤ *Parcelarea*

- parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse prin P.U.Z. privind amplasarea constructiilor și executarea noilor strazi interioare;
- frontul la strada a unei parcele va fi de minimum **12 m**;
- parcelele se vor obtine prin cumparare sau concesionare.

➤ *Inăltimea constructiilor – maxim P+1*

Pentru o buna vizibilitate a elementelor naturale din zona se fac urmatoarele precizari :

- inaltimea maximă la cornișă este de 6 m.
- se admite o mansardă peste etaj, cu mentinerea liniei de cornișă la nivelul etajului.
- *Aspectul exterior al constructiei*
- este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intră in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- se vor prelua elementele de arhitectura traditionala, ziduri și finisaje din lemn, soclu de piatra;
- materiale de constructie:
 - sunt interzise zugravelile in culori stridente;
 - finisaje traditionale: lemn, piatra, zugraveala alba sau pastel;
 - tamplarie in culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;
 - invelitoare -gama coloristica: rosu, gri sau culoarea lemnului;
 - nu se admit invelitori din azbociment sau tabla zincata.

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi va fi de **30 %** și **CUT maxim=0,6**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – constructii + amenajari existente - va fi de **40%**, **CUT =0,8**

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru funcțiunile complementare POT maxim =60% și C.U.T. maxim = 1,2.

Constructiile existente vor fi refatadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

➤ *Parcaje*

- parcajele vor fi amenajate in incintele constructiilor turistice (pensiuni, moteluri, hoteluri sau case de vacanta), astfel încât sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând raportul de un loc la o cameră de cazare și un loc pentru o familie din cadrul unei gospodării;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

➤ *Spatii verzi*

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de **30%** pentru zona verde.

➤ *Imprejmuiri*

- se vor folosi elemente constructive care se gasesc in zonă: lemn, piatră, perdele verzi si vor fi în concordanță cu elementele construcției;
- elementele functionale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre încintă;
- înălțimea împrejmuirilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

II. ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE, ANSAMBLURI ISTORICE PROTEJATE (G.C.)

A. SUBZONA CIMITIRELOR (G.C.C.)

Delimitări:

G.C.C.1-U.T.R.17 – cimitir ortodox (trup 2), situat la est de trupul principal al localității.

G.C.C.2-U.T.R.19 – cimitir mixt situat în trupul 4 al localității, la sud de trupul principal (trup 1) cu acces direct la drumul județean DJ 680A spre Obreja.

G.C.C. 3 - U.T.R.6 – cimitir situat la sud-estul localității.

G.C.C. 4 - U.T.R. 20 – cimitir situat la nord-estul localității.

Funcțiune dominantă: cimitire.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Locuirea: nu este prezentă.

Reglementări:

a) Permisuni: se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de cult. Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative, etc. Se pot realiza fără documentații construcții specifice cimitirelor: monumente funerare, cripte, etc.

b) Restricții: amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Cimitirul va avea spre stradă împrejmuiri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,5 m. Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafața de min. 10% din total.

B. SUBZONA GOSPODARIEI COMUNALE (G.C.G.)

Delimitări:

G.C.G.1-U.T.R.18 – stație de epurare situată în trupul 3 al localității, la sud-vest de trupul principal (trup 1).

Funcțiune dominantă: stație de epurare a apelor uzate, stație de pompare a apelor uzate, gospodarie apa.

Funcțiunile complementare: circulație carosabilă interioară, rețele tehnico–edilitare.

Locuirea: nu este prezentă.

Reglementări:

a) Permisuni: circulație carosabilă interioară, rețele tehnico–edilitare. Se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafața de minimum 10 % din total, care vor fi amplasate astfel încât să asigure izolarea respectivei funcțiuni față de spațiile și funcțiunile înconjurătoare.

b) **Restricții:** locuințe, dotări social - culturale, adăposturi pentru animale. Se va obține autorizația de mediu pe baza unui studiu special realizat.

c) **Procentul de ocupare al terenului** P.O.T. maxim = 100 %
C.U.T. Maxim = 1

III. ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (I.S.)

A. CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI CULTURĂ (I.S.e.d.)

Delimitări:

I.S.e.d.1-U.T.R.8 – cuprinde școala clasele I-IV, grădinița și căminul cultural (trup 1) și este delimitat nord, sud și vest de U.T.R.7-P.1, iar la est de U.T.R.9-L.M.d.4.

Funcțiune dominantă: dotări de învățământ și cultură.

Funcțiunile complementare: locuințe, anexe gospodărești.

Reglementări:

a) **Permișiuni:** se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de învățământ.

b) **Restricții:** în timpul vacanțelor este permisă realizarea de tabere școlare în construcțiile existente. Nu este permisă concesionarea terenului aferent construcțiilor de învățământ. Se pot realiza spații comerciale cu caracter provizoriu pentru servirea copiilor în timpul pauzelor, cu condiția obținerii avizului de mediu.

- *Utilizări interzise:* pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective. Interdicții temporare de construcție: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin P.U.D. sau P.U.Z. care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Nu se stabilesc interdicții definitive de construire.

c) **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- *Orientarea față de punctele cardinale* se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul psihologic adecvat instituțiilor publice.
- *Amplasarea față de drumurile publice* a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.
- *Amplasarea construcțiilor*
 - se va face de regulă retras față de aliniament, pentru a permite amenajarea unui spațiu public reprezentativ;
 - poziția corectă a construcțiilor va fi precizată prin P.U.D. sau P.U.Z.
 - construcțiile vor conserva structura morfospațială specific rurală.
- *Amplasarea în interiorul parcelei* se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (nu se admit fațade fără goluri, respectiv retrageri mai mici de **1,90 m** pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime

între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

Accesele vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Poziționarea corectă a acestora se va face prin P.U.Z. sau P.U.D.

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Toate construcțiile din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea obiectivelor publice la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va face prin grija organelor administrative locale în momentul realizării acestora.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere.

c.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

➤ *Parcelarea*

Dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele vor fi stabilite prin P.U.D.

➤ *Înălțimea construcțiilor*

Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin P.U.Z. sau P.U.D., dar va fi de maximum P+1+M. Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă. În caz excepțional se pot proiecta și construcții cu un regim de înălțime mai mare stabilit prin P.U.Z. sau P.U.D. cu planșe desfășurătoare de fațade.

➤ *Aspectul exterior al construcțiilor*

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitorile și finisajele construcțiilor.

Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zona vor fi indicate prin P.U.Z. sau P.U.D. și vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale.

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. în cadrul parcelelor care cuprind **obiectivele de interes public** din zona va fi de **70 %**, iar în cadrul parcelelor care cuprind **locuințe de serviciu va fi de 40 %**. **C.U.T. Maxim = 2,1.**

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

➤ *Parcaje*

- curțile de serviciu, precum și parcajele care sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.
- Poziționarea corectă a acestora se va face prin P.U.Z. sau P.U.D.

➤ *Spatii verzi*

În cadrul fiecărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață minimă stabilită prin Regulamentul General de Urbanism dar nu mai puțin de 30%, care vor participa la agrementarea spațiului public.

➤ *Imprejmuiri*

Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiri transparente sau din gard viu cu înălțimea de maximum 1,20 m.

B. SUBZONA INSTITUTII DE CULT (I.S.c.)

Delimitări:

- I.S.c.1-U.T.R.5 – biserica penticostală (trup 1), situată în interiorul U.T.R.4-L.M.d.3.
I.S.c.2-U.T.R.11 – biserica ortodoxă (trup 1), este delimitată la nord de U.T.R.10-V.3, iar la est, sud și vest de U.T.R.9-L.M.d.4.
I.S.c.3-U.T.R.16 – biserica baptistă (trup 1), situată în interiorul U.T.R.15-L.M.d.7.

Funcțiune dominantă: construcții de cult.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Locuirea: nu este prezentă.

Reglementări:

- a) Permișiuni:** se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism, reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de cult. Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative, etc. Se pot realiza fără documentații construcții specifice cimitirelor: monumente funerare, cripte, etc.
- b) Restricții:** Amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Biserica va avea spre stradă înprejmuiiri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,2 m. Se va crea un perimetru de protecție față de locuințele din jur având 50m latime.
- c) Procentul de ocupare a terenului: P.O.T. maxim = 30 %, C.U.T. Maxim = 0,6**

IV. ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECȚIE (P)

Delimitări:

P.1-U.T.R.7 – zona este amplasată conform P.U.G. în trupul 1 al localității și cuprinde un parc și Monumentul Eroilor, delimitată la nord de U.T.R.4-L.M.d.3, la est de U.T.R.10-V.3, U.T.R.8-I.S.ed.1 și U.T.R.9-L.M.d.4, la sud de U.T.R.13-V.4 și U.T.R.15-L.M.d.7, iar la vest de U.T.R.6-V.2.

Funcțiuni dominante: recreere, spații verzi, terenuri de sport, perdele de protecție, dotările aferente.

Funcțiuni complementare: comerț, dotări publice, circulație pietonală, dotările aferente terenurilor de sport și rețelele tehnico-edilitare.

Locuirea: nu se admite construcția de locuințe.

Reglementări:

a) Permișiuni: se pot autoriza pe baza de P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri alei amenajate, terenuri de sport, dotări ca: vestiare, locuri de joacă pentru copii, monumente de for public, arta statuara, plăci memoriale și comemorative și alte amenajări care deserveșc în mod direct funcțiunea dominantă.

- *Utilizări permise:* construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.
- *Utilizări permise cu condiționari* pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a cursurilor de apă se va obține avizul organelor competente.

b) Restricții: se interzice realizarea unor construcții de locuințe, pasunatul și culturile agricole. Se va asigura împrejmuirea zonei. Toate construcțiile anexa se vor realiza din materiale rezistente la foc.

➤ *Utilizări interzise:* orice activități de construire, depozitare, industriale poluante.

V. CURS DE APA (V.)

Delimitări:

V.1-U.T.R.2 – Valea Radului, trup 1.

V.3-U.T.R.10 – Valea Mare, trup 1.

V.4-U.T.R.13 – Valea Tincovița, trup 1.

Funcțiune dominantă: curs de apă, zone verzi.

Locuirea: teren neconstruit.

Reglementări:

a) Permișiuni: amenajări de podețe, alei pietonale, rectificări ale profilului albiei, exploatare pietriș, lacuri realizate prin baraj.

b) Restricții: se interzice deversarea de ape reziduale menajere, dejecții, etc., în cursurile de apă. Se interzice depozitarea gunoiului menajer în zonă. Orice lucrări de amenajare se vor realiza pe baza de P.U.D. pentru care se va obține acord de mediu și avizul R.A. Apele Romane.

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (U.T.R.) PENTRU LOCALITATEA SĂLBĂGELU NOU

I. ZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI DE TIP RURAL (L.M.D.)

Delimitări:

L.M.d.1-U.T.R.1 – zonă rezidențială (trup 1) pentru clădiri de tip rural. Este cel mai extins U.T.R. al localității.

Funcțiune dominantă: - locuirea

L.M.d1-zona rezidențială cu clădiri de tip rural, care conține 100% din locuințele prezente în localitate. Cea mai mare parte a construcțiilor este în stare bună.

Funcțiunile complementare: comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodărești.

Locuirea:

L.M.d1-conține 100% din populația localității. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 70% din suprafața U.T.R.-ului.

Reglementări:

a) Permisuni:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan se pot autoriza pe baza de certificate de urbanism construcții de locuințe prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 3 nivele. Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu. Se pot executa lucrări de reparații, extindere sau alte obiective noi la construcțiile de învățământ.

➤ *Utilizări permise*

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim **P+1**;
- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim **P+1+M**;
- terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- servicii turistice și sportive, unitati comerciale și de alimentatie publică;
- activități economice traditionale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestari de servicii nepoluante;
- școală de vacanță, gradiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie;
- constructii pentru productie, prestari servicii.

b) Restricții:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Pentru obiectivele care nu sunt locuințe se va solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit.

Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari și 15 capete animale mici. Nu este voie să se ocupe cu locuințe terenurile deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.

➤ *Utilizări interzise*

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale în număr mai mare de 3 animale mari și 15 animale mici;
- amplasarea depozitelor de reziduuri menajere.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pt. public și a birourilor;
- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

➤ *Amplasarea față de aliniament*

- se vor respecta retragerile stabilite prin planșa de reglementări;
- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.

➤ *Amplasarea în interiorul parcelei*

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- clădirile vor respecta prevederile Codului Civil;
- se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

➤ *Accese pietonale*

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele și casele de vacanță; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile

Codului Civil ;

- in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel puțin 15 m fata de cea mai apropiata locuinta;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la pensiuni si alimentatie publica* se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate;
- vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

➤ *Parcelarea*

- parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse in actualul P.U.Z. privind amplasarea constructiilor și executarea noilor strazi interioare;
- frontul la strada a unei parcele va fi de minimum **12 m**;
- parcelele se vor obtine prin cumparare sau concesionare.

➤ *Inăltimea constructiilor – maxim P+1*

Pentru o buna vizibilitate a elementelor naturale din zona se fac urmatoarele precizari :

- inaltimea maximă la cornișă este de 6 m.
- se admite o mansardă peste etaj, cu mentinerea liniei de cornișă la nivelul mansardei.

➤ *Aspectul exterior al constructiei*

- este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intră in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- se vor prelua elementele de arhitectura traditionala, ziduri și finisaje din lemn, soclu de piatra;
- materiale de constructie:
 - sunt interzise zugravelile in culori stridente;
 - finisaje traditionale: lemn, piatra, zugraveala alba sau pastel;
 - tamplarie in culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;
 - invelitoare -gama coloristica: rosu, gri sau culoarea lemnului;
 - nu se admit invelitori din azbociment sau tabla zincata.

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi va fi de **30 %** și **CUT maxim=0,6**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – constructii + amenajari existente - va fi de **40%**, **CUT =0,8**

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru funcțiunile complementare POT maxim =45% și C.U.T. Maxim = 0,9.

Constructiile existente vor fi refatadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuri

➤ *Parcaje*

- parcajele vor fi amenajate in incintele construcțiilor turistice (pensiuni, moteluri, hoteluri sau case de vacanta), astfel încât sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public;

- dimensionarea se va face respectând raportul de un loc la o cameră de cazare și un loc pentru o familie din cadrul unei gospodării;
 - platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.
- *Spatii verzi*
- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de **30%** pentru zona verde.
- *Împrejurimi*
- Se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției;
- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
 - înălțimea împrejmirilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

II. ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE, ANSAMBLURI ISTORICE PROTEJATE (G.C.)

Este obligatorie respectarea distanțelor minime de protecție sanitară de mai jos, conform Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației din 04.02.2014 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 127 din 21.02.2014.

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

Stații de epurare a apelor uzate:	300 m
Stații de epurare de tip modular (containerizate):	100 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale:	300 m
Paturi de uscare a nămolurilor:	300 m
Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor:	500 m
Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:	1.000 m
Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:	500 m
Crematorii umane:	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate:	200 m
Stații de preparare mixturi asfaltice, betoane:	500 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:	50 m
Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne:	50 m
Parcuri eoliene:	1.000 m
Parcuri fotovoltaice:	500 m
Cimitire și incineratoare animale de companie:	200 m
Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie)	50 m
Rampe de transfer deșeuri:	200 m.

A. SUBZONA CIMITIRELOR (G.C.C.)

Delimitări:

G.C.C.1-U.T.R.6 – cimitir ortodox (trup 1). Este delimitat de împrejurirea acestuia și o perdea de protecție, în interiorul U.T.R.7-I.1.

Funcțiune dominantă: cimitire.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Locuirea: nu este prezentă.

Reglementări:

a) Permisii: se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de cult. Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative, etc. Se pot realiza fără documentații construcții specifice cimitirelor: monumente funerare, cripte, etc.

b) Restricții: amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Cimitirul va avea spre stradă împrejmuiri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,5 m. Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafața de min. 10% din total.

B. SUBZONA GOSPODARIEI COMUNALE (G.C.G.)

Delimitări:

G.C.G.1-U.T.R.8 – stație de epurare (trup 1), delimitat la est și sud de limita intravilanului, iar la vest și nord de U.T.R.7-I.1.

Funcțiune dominantă: stație de epurare a apelor uzate, stație de pompare a apelor uzate, gospodarie apa.

Funcțiunile complementare: circulație carosabilă interioară, rețele tehnico–edilitare.

Locuirea: nu este prezentă.

Reglementări:

a) Permisii: circulație carosabilă interioară, rețele tehnico–edilitare. Se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 10 % din total, care vor fi amplasate astfel încât să asigure izolarea respectivei funcțiuni față de spațiile și funcțiunile înconjurătoare.

b) Restricții: locuințe, dotări social - culturale, adăposturi pentru animale. Se va obține autorizația de mediu pe baza unui studiu special realizat.

c) Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim = 100 %

C.U.T. MAXIM = 1

III. ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (I.S.)

A. CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI CULTURĂ (I.S.e.d.)

Delimitări:

I.S.e.d.1-U.T.R.2 – scoala clasele I-IV este amplasat conform P.U.G. în trupul 1 al localității, delimitată la nord, est și vest de U.T.R.1-L.M.d.1 și la sud de U.T.R.3-P.1.

Funcțiune dominantă: dotări de învățământ și cultură.

Funcțiunile complementare: locuințe, anexe gospodărești.

Reglementări:

a) Permisuni: se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de învățământ.

b) Restricții: în timpul vacanțelor este permisă realizarea de tabere școlare în construcțiile existente. Nu este permisă concesionarea terenului aferent construcțiilor de învățământ. Se pot realiza spații comerciale cu caracter provizoriu pentru servirea copiilor în timpul pauzelor, cu condiția obținerii avizului de mediu.

- *Utilizări interzise:* pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective. Interdicții temporare de construcție: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin P.U.D. sau P.U.Z. care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Nu se stabilesc interdicții definitive de construire.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- *Orientarea față de punctele cardinale* se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul psihologic adecvat instituțiilor publice.
- *Amplasarea față de drumurile publice* a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.
- *Amplasarea construcțiilor*
 - se va face de regulă retras față de aliniament, pentru a permite amenajarea unui spațiu public reprezentativ;
 - poziția corectă a construcțiilor va fi precizată prin P.U.D. sau P.U.Z.
 - construcțiile vor conserva structura morfospațială specific rurală.
- *Amplasarea în interiorul parcelei* se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (nu se admit fațade fără goluri, respectiv retrageri mai mici de **1,90 m** pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accese carosabile*

Accesele vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Poziționarea corectă a acestora se va face prin P.U.Z. sau P.U.D.

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea obiectivelor publice la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va face prin grija organelor administrative locale în momentul realizării acestora.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- *Parcelarea*

Dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele vor fi stabilite prin P.U.D.

- *Înălțimea construcțiilor*

Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin P.U.Z. sau P.U.D., dar va fi de maximum P+1. Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă. În caz excepțional se pot proiecta și construcții cu un regim de înălțime mai mare stabilit prin P.U.Z. sau P.U.D. cu planșe desfășurătoare

de fațade.

➤ *Aspectul exterior al construcțiilor*

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitorile și finisajele construcțiilor.

Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zona vor fi indicate prin P.U.Z. sau P.U.D. și vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale.

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. în cadrul parcelelor care cuprind **obiectivele de interes public** din zona va fi de **70 %**, iar în cadrul parcelelor care cuprind **locuințe de serviciu** va fi de **40 %**. **C.U.T. Maxim = 2,1.**

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi și împrejmuiri

➤ *Parcaje*

- curțile de serviciu, precum și parcajele care sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.
- Poziționarea corectă a acestora se va face prin P.U.Z. sau P.U.D.

➤ *Spatii verzi*

În cadrul fiecărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață minimă stabilită prin Regulamentul General de Urbanism dar nu mai puțin de 30%, care vor participa la agrementarea spațiului public.

➤ *Împrejmuiri*

Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiri transparente sau din gard viu cu înălțimea de maximum 1,20 m.

B. SUBZONA INSTITUTII DE CULT (I.S.c.)

Delimitari:

I.S.c.1-U.T.R.4 – Biserică penticostală (trup 1), amplasată în interiorul U.T.R.1-L.M.d.1.

Funcțiune dominantă: construcții de cult.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Locuirea: nu este prezentă.

Reglementări:

a) Permisuni: se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de cult. Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative, etc. Se pot realiza fără documentații construcții specifice cimitirelor: monumente funerare, cripte, etc.

b) Restricții: Amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Cladirea de cult va avea spre stradă împrejmuiri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,2 m.

c) Procentul de ocupare a terenului: P.O.T. Maxim = 30%, C.U.T. Maxim = 0,6

IV. ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE (P)

Delimitări:

P.1 – UTR 3 zona este amplasată conform P.U.G. în centrul trupului 1 al localității și cuprinde un teren de sport și un parc.

P.2-U.T.R.5 – este un parc amplasat conform P.U.G. în trupul 1 al localității și încorporează cimitirul U.T.R.6-G.C.C.1. U.T.R.-UL este delimitat în partea de nord-vest de U.T.R.1-L.M.d.1, iar la est sud și vest de limita intravilanului.

Funcțiuni dominante: recreere, spații verzi, terenuri de sport, perdele de protecție, dotările aferente.

Funcțiuni complementare: comerț, dotări publice, circulație pietonală, dotările aferente terenurilor de sport și rețelele tehnico-edilitare.

Locuirea: nu se admite construcția de locuințe.

Reglementări:

a) **Permișiuni:** se pot autoriza pe baza de P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri alei amenajate, terenuri de sport, dotări ca: vestiare, locuri de joacă pentru copii, monumente de for public, arta statuara, plăci memoriale și comemorative și alte amenajări care deservește în mod direct funcțiunea dominantă.

- *Utilizări permise:* construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

b) **Restricții:** se interzice realizarea unor construcții de locuințe, pasunatul și culturile agricole. Se va asigura împrejmuirea zonei. Toate construcțiile anexa se vor realiza din materiale rezistente la foc.

- *Utilizări interzise:* orice activități de construire, depozitare, industriale poluante.

V. ZONĂ INDUSTRIALĂ (I.)

Delimitări:

I.1-U.T.R.7 – zona (trup 1) este amplasată în nord-estul localității delimitată la nord și sud de limita intravilanului, la est de U.T.R.8-G.C.G.1, iar la vest de U.T.R.1-L.M.d.1.

Funcțiune dominantă: industrie.

Funcțiunile complementare: servicii.

Locuirea: locuințe de serviciu.

Reglementări:

a) **Permișiuni:** activități economice cu caracter industrial, servicii pentru industrie și populație, depozitare și transport.

Realizarea unităților industriale se va face în baza unor P.U.Z. –uri sau P.U.D.-uri care să cuprindă și circulația pietonală și carosabila, spații verzi de protecție, sedii de birouri și locuințe de servicii.

b) **Restricții:** - locuințe, dotări social-culturale, adăposturi pentru animale.

c) **Indici de control:** P.O.T. maxim = 60 %
C.U.T. MAXIM = 1,2

VI. ZONA REȚELELOR EDILITARE (RE)

RE 1 – UTR 9, RE 2 – UTR 10 - Zona este amplasată în estul localității. Aici se dorește realizarea unui parc de panouri fotovoltaice, această zonă supunându-se reglementărilor prezente în legislația în vigoare referitoare la respectivele rețele. Orice intervenție pe acest teren se va face conform unui proiect tehnic sau a studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Întocmit
arh. MARIUS BARBIERI