

S.C. PROCONSAL S.A. Înreg. Nr. J 31 / 767 / 1991	S.C. DARH S.R.L. Înreg. Nr. J 12 / 2956 / 1993
Zalău Str. Unirii Nr. 20 Tel.0260/615616, Fax.0260/617821	Cluj Napoca Bd.21 Decembrie 1989, Nr.13-15/6, Tel/Fax. 0264. 433.662

ACTUALIZARE P.U.G. COMUNA CARASTELEC, JUD. SALAJ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CARASTELEC
PROIECTANT GENERAL: S.C. "PROCONSAL" ZALĂU

CLUJ NAPOCA, 2008

S.C. PROCONSAL S.A. Înreg. Nr. J 31 / 767 / 1991	S.C. DARH S.R.L. Înreg. Nr. J 12 / 2956 / 1993
Zalău Str. Unirii Nr. 20 Tel.0260/615616, Fax.0260/617821	Cluj Napoca Bd.21 Decembrie 1989, Nr.13-15/6, Tel/Fax. 0264. 433.662

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU LOCALITĂȚILE COMUNEI
CARASTELEC, JUDEȚUL SĂLAJ

Prescripții generale

1. Rolul regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Carastelec

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic general al comunei Carastelec însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor, în concordanță cu Regulamentul general de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în comuna Ip, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Carastelec este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării sale de către Consiliul Local al comunei Carastelec, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991.

1.4. Prevederile P.U.G. și cele ale Regulamentului local de urbanism pot fi detaliate sau completate prin planuri urbanistice zonale pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură și vor respecta reglementările Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.

1.5. În cazul în care planurile urbanistice zonale și regulamentele aferente elaborate ulterior aprobării P.U.G. induc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Ip este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- 1) Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

2) Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
3) Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală (republicată)
4) Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
5) Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
6) Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
7) Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
Legea nr. 422/01 republicată
Legea apelor nr.107/1996
Legea drumurilor nr.13/1974 și HG nr.36/1996
Legea locuinței nr.114/1996
Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și
conținutul documentațiilor
HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
Norme de igienă privind modul de viață al populației, aprobate cu Ordinul
Ministerului Sănătății nr. 981/1994
Ordinul MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a
activităților economice și sociale cu impact asupra mediului
Ordinul Ministerului Mediului nr. 298/1991 privind dreptul de acces la cursuri de
apă și lacuri al autorității de gospodărire a apelor.
HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de
urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind
construcțiile din domeniul turismului
HGR nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire
și stingere a incendiilor cu modificări prin HGR nr. 616/1993 și HGR nr. 71/1996.
HGR nr. 486/1993 privind creșterea siguranței în exploatare a construcțiilor și
instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Carastelec cuprinde norme pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri aflate în intravilanul propus prin P.U.G. al comunei, în cadrul teritoriului administrativ al acesteia.

3.2. Intravilanul comunei Carastelec este constituit din 2 localități, respectiv 12 trupuri de intravilan. Acestea sunt reprezentate în planșa nr. 0 "Încadrare în teritoriul administrativ" a P.U.G. al comunei Carastelec.

3.3. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele fiecărei localități va fi marcat pe teren prin borne care vor fi instalate de regulă pe elemente geografice naturale, limite cadastrale și administrative.

4. Situații în care se pot admite derogări de la Regulament

4.1. Orice modificare a prezentului Regulament se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic General și numai în spiritul și limitele Regulamentului

General de Urbanism, urmând aceeași filieră de avizare și aprobare pe care au urmat-o P.U.G. și Regulamentul de față.

4.2. Modificări se vor admite numai dacă se vor constata aspecte speciale, referitoare la natura geotehnică a terenului, sau dacă vor interveni date de temă ulterioare aprobării P.U.G. și incompatibile cu prezentele prevederi.

4.3. În cazul unor investiții de anvergură a căror realizare nu contravine Regulamentului General de Urbanism și prevederilor Planului de Amenajare a Teritoriului Județului Sălaj, se vor putea propune modificări în ceea ce privește zonificarea și 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.

II. PRESCRIPȚII GENERALE PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ LA NIVELUL COMUNEI

5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului

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

5.2. Extinderea intravilanului localităților comunei Carastelec pe terenuri agricole și ocuparea cu construcții a terenurilor agricole din intravilanul existent se realizează în următoarele scopuri:

- Pentru dezvoltarea zonei de locuit
- pentru dezvoltarea funcțiunii turistice
- pentru dezvoltarea funcțiunilor economice
- pentru asigurarea amplasamentelor necesare dezvoltării dotării tehnico – edilitare a localităților.

5.3. Pe teritoriul comunei Carastelec se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale protejate prin prezentul Regulament:

- Cursurile și oglinzile de apă
- Spațiile verzi amenajate și pădurile

5.4. Pe teritoriul comunei Carastelec se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori de patrimoniu care sunt protejate prin prezentul Regulament:

- Zone protejate cu valoare istorică și arhitecturală
- Zone protejate cu valori arheologice

5.5. În cadrul zonelor protejate cu valoare istorică și arhitecturală este obligatorie avizarea de către CNMI sau CRMI a tuturor lucrărilor în toate fazele de proiectare, atât pentru construcțiile existente cât și pentru cele noi, precum și pentru toate lucrările de amenajări exterioare.

5.6. În cadrul zonelor protejate cu valori arheologice, este obligatorie descărcarea de sarcină istorică a terenului ce urmează a se construi, iar în cazul descoperirii unor valori importante se vor adapta lucrările de asemenea manieră încât să asigure conservarea acestora “in situ” sau în parcul arheologic propus în localitatea Zăuan.

5.7. În cadrul zonelor protejate cu valori naturale este interzisă orice construcție care contravine măsurilor de protecția mediului, iar toate activitățile umane se vor desfășura conform unui regulament specific.

6. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

6.1. Construcțiile pe terenuri supuse riscului natural (pante accentuate, alunecări, terenuri cu portanță redusă, zone inundabile, etc.) vor fi realizate pe baza unor studii geologice aprofundate și vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscurilor respective: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului, etc.

6.2. Se interzice construirea în zonele supuse riscurilor tehnologice determinate de linii de înaltă și medie tensiune.

6.3. Se interzice construirea de locuințe în zonele de protecție sanitară a stațiilor de epurare sau a activităților economice cu potențial poluant. Locuințele existente din aceste zone vor fi dezafectate treptat, pe măsura agravării stării de uzură a acestora.

6.4. Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice și biologice vor putea fi amplasate numai în afara intravilanelor propuse și la distanțele normate față de acestea.

6.5. Autorizarea executării construcțiilor în intravilanele localităților comunei Ip se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

alimentarea cu energie electrică

alimentarea cu apă potabilă

colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

7. Reguli generale de amplasare a construcțiilor

7.1. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. sau P.U.D. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 6,0 m, dacă R.L.U. nu prevede alt aliniament. În cazul străzilor care se suprapun cu drumuri clasificate (comunal, județean) se vor respecta normativele în vigoare.

7.2. Dimensiunile parcelelor considerate construibile din zonele construite existente vor fi după cum urmează:

lățimea de minimum 12,0 m pentru construcțiile izolate.

suprafața de minimum 250 mp. Pentru parcelele având dimensiuni mai mici, se instituie drept de preempțiune pentru vecini.

Nu se recomandă realizarea de locuințe înșiruite.

7.3. Înălțimea construcțiilor noi ce se amplasează în zone parțial construite, nu va depăși cu mai mult de 2 nivele înălțimea construcțiilor învecinate.

7.4. Amplasarea construcțiilor noi în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil după cum urmează:

Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între toate construcțiile principale din interiorul parcelei se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m;

Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății, respectiv distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

7.5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele, precum și în cadrul parcelelor învecinate va respecta în mod obligatoriu distanța de 10 m între anexele gospodărești care constituie surse de poluare și construcțiile de locuit.

7.6. Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu pentru toate obiectivele noi, cu excepția locuințelor, pentru care se poate asigura acces prin servitute de trecere.

Accesul carosabil în interiorul parcelei va avea o lățime de minimum 3,0 m, în afară de cazul în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite;

Accesul pietonal în interiorul parcelei, grevat prin servitute, va avea o lățime de minimum 2,0 m.

7.7. Aspectul exterior al construcțiilor va fi în concordanță cu caracterul arhitecturii tradiționale din această zonă al comunei. Construcțiile vor avea acoperiș în pantă, învelitorile recomandate fiind țigla sau materiale rezistente cu aspect asemănător. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu și a plăcilor de azbociment.

8. Zone funcționale

8.1. Zonificarea funcțională a intravilanului localităților comunei Ip cuprinde următoarele zone:

Zonă centrală și alte funcțiuni de interes public, servicii

Zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Zonă unități industriale de prelucrare a materiilor prime locale, industrie mică, meșteșugărească.

Zonă unități agricole și agrozootehnice, servicii pentru agricultură

Zonă de spații plantate

Zonă gospodărie comunală

Zonă cu obiective de echipare edilitară

Zona căilor de comunicație

Zona de protecție sanitară

Zona de protecție a valorilor de patrimoniu cultural și istoric

8.2. În cadrul zonelor 1) – 7) se determină, prin planșa anexată la Regulamentul local de urbanism, unități teritoriale de referință (U.T.R.). Nu se determină U.T.R. pentru zonele 8) – 10) deoarece acestea se găsesc răspândite pe teritoriul intravilanului, în cadrul zonelor funcționale menționate mai sus.

II. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

1. ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC (C)

Generalități

Caracterul zonei : zonă ce concentrează instituțiile și serviciile publice existente, având eventual rezervă de terenuri libere, precum și terenuri libere destinate dezvoltării funcțiunilor de aceeași natură .

Funcțiunea predominantă: instituții publice ce servesc întreaga localitate, sau comună .

Funcțiuni complementare: locuire, prestări servicii nepoluante, spații verzi, parcaje publice.

Utilizare funcțională

Utilizări permise:

- a) Dotări publice de interes general, administrative, politice, culturale și sociale; Comerț și alimentație publică; Servicii profesionale (sociale, financiare, bancare, etc.); Parcaje, în număr impus de R.G.U. Spații verzi , în suprafață impusă de R.G.U.

Utilizări permise cu condiții

a) Locuințe individuale și colective cu regim de înălțime de până la 3 niveluri (P + 2), de preferință cu parterul destinat dotărilor publice. Propunerile privitoare la regimul de înălțime și condițiile concrete de alcătuire și amplasare a construcțiilor în această zonă sunt detaliate pe localități.

b) Anexe gospodărești, cu excepția adăposturilor pentru animale mari, amplasate obligatoriu în partea posterioară a parcelei;

d) Dotări aferente locuințelor.

Utilizări interzise

Construcții de locuințe cu multe niveluri (peste 3);

Unități de producție de dimensiuni mari sau cu trafic greu;

c) Construcții provizorii de orice fel care ar putea ocupa sau afecta suprafața domeniului public;

d) Gospodării țărănești tradiționale, cu anexe și adăposturi pentru animale amplasate în frontul sau în apropierea străzii.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Caracteristicile parcelelor

În cazul construcției de locuințe individuale, frontul la stradă al parcelei va fi de minimum 12 m și de maximum 20 m.

În cazul construcțiilor ce adăpostesc alte funcțiuni, dimensiunea minimă a frontului la stradă va fi condiționată de forma parcelei existente și de necesitățile funcțiunii respective, dar nu va fi mai mică de 12 m.

În cazul construcțiilor pentru dotări de interes public, caracteristicile parcelelor vor fi precizate prin P.U.D. elaborat pentru obiectivul respectiv, cu respectarea prevederilor de avizare și aprobare impuse de Legea nr. 50/1991.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

a) De regulă se va respecta retragerea existentă a construcțiilor față de aliniament, construcțiile noi înscriindu-se în alinierea existentă în porțiunea respectivă de front stradal.

b) Aliniamentul la frontul drumului județean va asigura o distanță de minimum 20 m față de axul drumului.

c) Aliniamentul la frontul drumului comunal va asigura o distanță de minimum 18 m față de axul drumului.

e) Aliniamentul la străzi și drumuri neclasificate va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 6,0 m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

a) Pentru toate construcțiile izolate se va respecta distanța minimă de 1,9 m față de limitele laterale și 3 m față de limita posterioară a parcelei.

b) Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Codului Civil și cele ale Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sănătății, respectiv distanța dintre două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

a) Se vor asigura distanțele obligatorii cerute de Ordinul nr. 536/1997 între diferitele anexe gospodărești și construcția cu funcțiune publică sau de locuit.

b) Se vor asigura distanțele minime necesare intervenției pompierilor și ambulanței.

c) Anexele gospodărești vor fi amplasate în mod obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

Condițiile de acces și drumuri

a) Se vor prevedea accese carosabile directe din drumul public pentru toate construcțiile care adăpostesc funcțiuni publice.

b) Accesul carosabil la construcțiile de locuințe se poate realiza și prin servitute de trecere, dar nu la distanță mai mare de 30 m de drumul public.

Nu se recomandă realizarea de accese carosabile înfundate.

Accesele carosabile vor avea lățimea minimă de 3,0 m.

Staționarea autovehiculelor

a) Se interzice parcare și staționarea autovehiculelor și căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor comunal, județean și național.

b) Se vor amenaja parcaje publice în zona centrală a localității.

Procentul de ocupare a terenurilor

În cadrul zonei centrale se va respecta următorul P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) maxim:

30% pentru parcelele ce vor cuprinde și locuințe;

60% pentru dotări de interes public, comerț, servicii, etc.

Indicatorii vor fi detaliați în cadrul fiecărei localități, subzonă sau UTR

Înălțimea construcțiilor

Se va detalia pe localități și UTR.

Construcțiile de dotări mai înalte de 3 nivele se vor putea realiza numai dacă vor fi prevăzute prin P.U.D. ce se va elabora pentru respectiva zonă, avizat și aprobat conform legii.

Condițiile de echipare edilitară

a) Racordarea la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă va fi obligatorie pentru toate construcțiile din zona centrală, în momentul realizării acestora;

b) Lucrările de canalizare se vor executa concomitent cu cele de alimentare cu apă, pentru toți consumatorii de apă din rețeaua organizată.

Salubritatea

Toate deșeurile organice și anorganice vor fi transportate periodic în cadru organizat la platforma de depozitare a gunoiului.

Aspectul exterior al construcțiilor

a) Se interzice autorizarea construcțiilor a căror amplasare și volumetrie contravine sau modifică aspectul general al zonei.

b) Se interzic materialele nedurabile, nerezistente la foc sau care prezintă pericol pentru sănătatea populației (lemnul netratat ignifug și fungicid, azbocimentul, etc).

c) Se recomandă acoperirea construcțiilor cu acoperișuri în pantă, utilizarea materialelor naturale (țiglă) sau a celor cu aspect asemănător, promovarea elementelor de arhitectură tradiționale specifice zonei. Aspectul construcțiilor se va detalia pe localități și UTR.

Spațiile verzi

a) La construcțiile noi, vor fi precizate prin P.U.D. ce se va elabora pentru fiecare obiectiv amplasat în zona centrală, respectând prescripțiile din anexa nr.6 a R.G.U.

b) Este interzisă amplasarea oricărei construcții prin ocuparea spațiului verde existent.

c) Spațiile verzi publice vor fi gestionate de către Consiliul Local.

Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

a) În zona centrală, având în vedere procentele de ocupare a terenurilor stabilite, cuprinse în general între 30 - 60%, precum și regimul de înălțime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 1,2.

b) În zona centrală și alte zone cu funcțiuni publice, indicatorii de utilizare a terenului se vor detalia pe localități și UTR.

2. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)

Generalități

Caracterul zonei : zonă ocupată în principal cu construcții destinate locuirii, în cadrul cărora se desfășoară și activități economice specifice. În funcție de modul de locuire și de caracterul activităților economice respective, cuprinde subzonele:

a) Locuire individuală sau colectivă mică, de tip urban și semiurban.

b) Locuire individuală permanentă de tip rural adunat în vatra localității (LM), cuprinzând gospodăriile tradiționale agricole.

c) Locuire individuală nepermanentă sau semipermanentă cu caracter turistic, în case de vacanță (LV).

Funcțiunea predominantă: locuirea

Funcțiuni complementare: prestări de servicii, comerț, alimentație publică, precum și producția agricolă.

2) Utilizare funcțională

Utilizări permise:

a) Locuințe individuale cu regim de înălțime de maximum 3 niveluri; se va detalia pe localități și UTR

b) Anexe gospodărești; se va detalia pe localități și UTR

c) Spații pentru desfășurarea activităților de industrie mică, de preferință cu tehnologie tradițională, de prestări servicii nepoluante, cu Ad mai mic de 200 mp;

d) Spații comerciale și de alimentație publică, cu Ad mai mic de 200 mp;

e) Adăposturi pentru animale cu capacitatea de până la 3 bovine, 2 cabaline, 10 ovine, 3 porcine, 30 păsări, în condițiile legii; se va detalia pe localități și UTR.

g) Cazare turistică în LV.

Utilizări permise cu condiții:

a) Pentru amplasarea tuturor obiectivelor permise la punctele c) și d) se va întocmi P.U.D. restrâns la obiectivul în cauză.

Utilizări interzise

a) Spații de producție sau prestări servicii care, prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante, sau orice alte substanțe poluante ale mediului.

b) Ferme de animale cu mai mult de 10 capete bovine.

b) Adăposturi pentru animale neechipate cu platformă betonată pentru fermentarea gunoiului de grajd și bazin vidanjabil în care să se colecteze urina și dejecțiile lichide de pe platformă.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Caracteristici ale parcelelor

a) Se va menține structura morfo - spațială și parcelarea caracteristică localității.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se va respecta de regulă alinierea existentă;

b) Alinierea construcțiilor noi se va face la minimum 6,00 m de stradă sau se va preciza prin P.U.D. sau plan de parcelare, în afara situațiilor în care reprezintă completări ale frontului existent.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

a) Pentru toate construcțiile izolate se va respecta distanța minimă de 1,9 m față de limitele laterale și 3 m față de limita posterioară a parcelei.

b) Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Codului Civil și cele ale Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sănătății, respectiv distanța dintre două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele

a) Se vor asigura distanțele obligatorii cerute de Ordinul nr. 536/1997 între diferitele anexe gospodărești și construcția de locuit.

b) Se vor asigura distanțele minime necesare intervenției pompierilor și ambulanței.

c) Se vor asigura distanțe suficiente pentru a facilita buna funcționare a activității prevăzute în parcela respectivă.

d) Anexele gospodărești vor fi amplasate numai în partea posterioară a parcelei.

Condițiile de acces și drumuri

a) Se vor prevedea pentru toate parcelele construite accese directe din drumul public, respectându - se anexa nr.4 la R.G.U.

c) Nu se recomandă realizarea de accese carosabile înfundate.

Accesele carosabile vor avea lățimea minimă de 3,0 m.

Staționarea autovehiculelor

Toate parcările și garajele necesare se vor realiza în interiorul parcelei.

Procentul de ocupare a terenurilor

Se va detalia pe localități și UTR

Înălțimea construcțiilor

a) Înălțimea construcțiilor de locuit va fi de regulă de max. P+2 niveluri; se va detalia pe localități și UTR

b) Depășirea cu maximum un nivel a înălțimii stabilite la punctul anterior se va putea realiza numai cu menținerea cornișei generale (mansardare);

c) Pe terenurile în pantă accentuată, în care condițiile geotehnice permit realizarea de construcții, se recomandă amenajarea unui nivel inferior parțial (demisol).

Condițiile de echipare edilitară

a) Racordarea la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă va fi obligatorie pentru toate construcțiile, în momentul realizării acesteia;

b) Lucrările de canalizare se vor executa concomitent cu cele de alimentare cu apă, pentru toți consumatorii de apă din rețeaua organizată.

Salubritatea

a) 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.

b) Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, vor fi colectate și selectate în cadrul fiecărei gospodării și transportate periodic la platforma de depozitare a gunoiului menajer, de către un agent economic specializat.

c) Se interzice depozitarea deșeurilor anorganice și/sau organice pe malul pâraielor sau în zone expuse scurgerilor pluviale.

Aspectul exterior al construcțiilor

a) Se interzice autorizarea construcțiilor a căror amplasare și volumetrie contravine sau modifică aspectul general al zonei.

b) Se interzic materialele nedurabile, nerezistente la foc sau care prezintă pericol pentru sănătatea populației (lemnul netratat ignifug și fungicid, azbocimentul, etc).

c) Se recomandă acoperirea construcțiilor cu acoperișuri în pantă, utilizarea materialelor naturale (țiglă) sau a celor cu aspect asemănător, promovarea elementelor de arhitectură tradiționale specifice zonei.

Spațiile verzi

a) Orice proiect supus autorizării în zona de locuit va trebui să prezinte bilanțul teritorial al parcelei afectate, cu precizarea suprafețelor următoarelor folosințe:

- suprafața construită la sol
- suprafața curții, inclusiv circulația în cadrul parcelei
- suprafața agricolă

b) Se va prevedea minimum 20% spațiu verde amenajat în incintele dotărilor publice existente și viitoare;

Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

a) În zona de locuințe, indiferent de regimul de înălțime, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,9.

3.ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE DE PRELUCRARE A MATERIILOR PRIME LOCALE, INDUSTRIE MICĂ, MEȘTEȘUGĂREASCĂ (PI)

Generalități

Caracterul zonei : zonă ocupată în principal cu activități economice organizate în agenți economici mici și mijlocii, de prelucrare a materiilor prime locale, industrie mică, meșteșugărească .

Funcțiunea predominantă: activități industriale și servicii pentru acestea;

Funcțiuni complementare: prestări de servicii, comerț, gospodărie comunală, depozitare și transport.

2) Utilizare funcțională

Utilizări permise

Activități economice cu caracter industrial, nepoluante;

b) Activități industriale cu potențial poluant, de prelucrare a lemnului , etc.

c) Spații de depozitare;

d) Servicii de întreținere a utilajelor.

Utilizări permise cu condiții

a) Orice unitate, indiferent de profil și capacitate, va face obiectul unui P.U.D. restrâns, care va stabili în detaliu condițiile de amplasare, în corelare cu vecinii existenți în condițiile echipării edilitare unitare la nivelul întregii subzone;

b) Pentru unități care figurează în anexa nr.2 a Legii nr. 137/1995, autorizarea lucrărilor de construire a obiectivelor va fi condiționată de obținerea acordului sau autorizației de mediu.

Utilizări interzise

Locuințe și funcțiuni complementare;

Obiective turistice de orice fel;

Dotări social culturale și de sănătate.

3) Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Caracteristici ale parcelelor

Pentru fiecare unitate ce se va înființa, parcela va avea dimensiunile și forma în plan necesare unei desfășurări optime a activității, potrivit profilului și tehnologiei specifice, în condițiile utilizării eficiente a terenului.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și față de restul construcțiilor din cadrul aceleiași parcele

Pentru fiecare incintă a unei unități de producție ce se intenționează să se amplaseze în zona de producție, condițiile de amplasare se vor stabili prin P.U.D.

Condiții de acces și drumuri

a) Accesul la unitățile de producție se va asigura prin grija investitorilor;

b) Toate accesele vor fi carosabile, cu lățimea minimă de 3,5 m și cu posibilitate de întoarcere în incintă și în afara ei.

Staționarea autovehiculelor

Parcările se vor amenaja numai în cadrul incintelor respective, respectându-se necesarul prevăzut de Regulamentul General de Urbanism (anexa nr.5).

Procentul de ocupare a terenurilor

Pentru fiecare unitate amplasată în zonă, P.O.T. se va stabili prin P.U.D.

Înălțimea construcțiilor

a) În zona rezervată industriei, înălțimea halelor de producție este impusă de procesul tehnologic și se va stabili prin P.U.D. pentru fiecare unitate în parte;

b) Se recomandă evitarea halelor de producție pe mai multe niveluri;

c) Coșurile de fum, silozurile și alte instalații care se dezvoltă pe înălțime vor fi amplasate astfel încât să nu se implice în peisajul zonei.

Condiții de echipare edilitară

a) Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipări tehnico - edilitare care să garanteze funcționarea acestuia la parametrii de protecție a mediului proiectați.

b) Echiparea tehnico – edilitară a unităților economice se va face prin grija beneficiarilor, în corelare cu echiparea tehnico – edilitară a întregii localități.

Salubritatea

a) Deșeurile rezultate din activitatea productivă vor fi depozitate și neutralizate în instalații proprii, respectându-se prevederile Legii nr.137/1995;

Deșeurile menajere vor fi tratate identic cu cele din zona de locuit.

Este interzisă depozitarea deșeurilor industriale pe malul pâraielor, în zone expuse scurgerilor pluviale sau în locuri vizibile de pe traseele turistice.

Aspectul exterior al construcțiilor

a) Pentru obiectivele industriale amplasate în trupul principal al localităților se vor adopta soluții arhitecturale care să nu contravină aspectului general al zonei.

b) Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizărilor de șantier.

Spații verzi

a) Pe latura dinspre drumul public se vor prevedea spații verzi, cu precădere plantații arboricole de aliniament;

b) Ponderea minimă a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20%.

c) La unitățile economice cu potențial poluant se vor asigura plantații arboricole perimetral incintei.

Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

În funcție de capacitatea, profilul și tehnologia preconizată în unitatea ce se va amplasa, se va urmări o utilizare cât mai rațională a terenului.

4. ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE ȘI AGROZOOTEHNICE, SERVICII PENTRU AGRICULTURĂ (PA)

Generalități

Funcțiunea predominantă: activități de servicii pentru agricultură și zootehnie.

Funcțiuni complementare: comerț cu mărfuri specifice, depozitare și transport.

Utilizare funcțională

Utilizări permise

Servicii pentru zootehnie, stație montă, dispensar veterinar;

b) Laboratoare, sere, solarii, construcții pentru adăpostirea și întreținerea utilajelor agricole;

c) Unități comerciale de incintă, inclusiv magazine - depozit;

Spații de depozitare.

Utilizări permise cu condiții

Orice obiectiv va face obiectul unui P.U.D. restrâns, care va stabili în detaliu condițiile de amplasare, în corelare cu vecinii existenți în condițiile echipării edilitare unitare la nivelul întregii U.T.R.

Utilizări interzise

Locuințe permanente și funcțiuni complementare;

Obiective turistice de orice fel;

Dotări social – culturale de interes public.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Caracteristici ale parcelelor

Pentru fiecare unitate ce se va înființa, parcela va avea dimensiunile și forma în plan necesare unei desfășurări optime a activității, potrivit profilului și tehnologiei specifice, în condițiile utilizării eficiente a terenului.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și față de restul construcțiilor din cadrul aceleiași parcele

Pentru fiecare incintă a unei unități de producție ce se intenționează să se amplaseze în zona de producție, condițiile de amplasare se vor stabili prin P.U.D.

Condiții de acces și drumuri

a) Accesul la unitățile de producție se va asigura prin grija investitorilor;

b) Toate accesele vor fi carosabile, cu lățimea minimă de 3,5 m și cu posibilitate de întoarcere în incintă și în afara ei.

Staționarea autovehiculelor

Parcările se vor amenaja numai în cadrul incintelor respective, respectându-se necesarul prevăzut de Regulamentul General de Urbanism (anexa nr.5).

Procentul de ocupare a terenurilor

Pentru fiecare obiectiv amplasată în zonă, P.O.T. se va stabili prin P.U.D.

Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă admisă este de P+1 nivel.

Condiții de echipare edilitară

a) Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipări tehnico - edilitare care să garanteze funcționarea acestuia la parametrii de protecție a mediului proiectați;

b) Echiparea tehnico – edilitară a unităților economice se va face prin grija beneficiarilor, în corelare cu echiparea tehnico – edilitară a întregii localități.

Salubritatea

a) 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 menajere vor fi tratate identic cu cele din zona de locuit.

Aspectul exterior al construcțiilor

Sunt interzise construcțiile provizorii sau realizate din materiale nedurabile, cu excepția organizărilor de șantier.

Spații verzi

a) Pe latura dinspre drumul public se vor prevedea spații verzi, cu precădere plantații arboricole de aliniament;

b) Ponderea minimă a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20%.

Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

În funcție de capacitatea, profilul și tehnologia preconizată în unitatea ce se va amplasa, se va urmări o utilizare cât mai rațională a terenului.

5. ZONA DE SPAȚII PLANTATE (V)

Generalități

Funcțiunea predominantă: spații verzi, construcții și amenajări pentru agrement și sport, protecția sanitară

Utilizare funcțională

Utilizări permise

Plantații, circulație pietonală, sport;

Utilizări permise cu condiții

Construcții demontabile pentru comerț mărunț, tribune, etc.,

• *Utilizări interzise*

Locuințe, dotări majore, activități economice, circulație auto, parcuri.

3) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

• *Înălțimea construcțiilor*

Se permite amplasarea de construcții cu maximum 1 nivel.

• *Aspectul exterior al construcțiilor*

Se vor utiliza materiale care se pretează la realizarea de construcții demontabile: lemn, metal. Se recomandă utilizarea lemnului ignifugat.

6. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (G)

Generalități

Funcțiunea dominantă a zonei este înhumarea cadavrelor umane în cimitire .

Utilizare funcțională

Utilizări permise

Înhumarea cadavrelor umane, construcții caracteristice cimitirelor (cripte, monumente funerare), amenajare drumuri interioare;

Utilizări interzise

Se interzice amplasarea oricăror alte funcțiuni, afară de cele menționate la punctele anterioare.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

a) Regimul de înălțime maxim admis este de 1 nivel (parter);

b) Nu se prevăd P.O.T., sau alte reglementări.

Condiții de acces și drumuri

Se va asigura obligatoriu acces carosabil prin drum public de minimum 3,5 m lățime.

Staționarea autovehiculelor

Parcările se vor amenaja numai în cadrul incintei respective, respectându-se necesarul prevăzut de Regulamentul General de Urbanism (anexa nr.5).

7. ZONA DE ECHIPAMENTE EDILITARE (E)

Generalități

Funcțiunea dominantă a zonei este epurarea apelor uzate.

Utilizare funcțională

Realizarea construcțiilor și instalațiilor este condiționată de elaborarea proiectelor de execuție în condițiile legale, cu respectarea normelor de profil și a celor sanitare.

8. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE (CC)

Generalități

Funcțiunea predominantă este circulația rutieră a mijloacelor de transport auto și cu tracțiune animală și a pietonilor.

Utilizare funcțională

Utilizări permise

a) Parcaje publice

b) Construcții ușoare și copertine pentru stațiile de transport în comun.

Lucrări de rețele și racorduri edilitare.

Stații de carburanți

Popasuri

Utilizări interzise

Orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta suprafața carosabilă sau zona de protecție a drumurilor .

Condiții de executare a lucrărilor

Completarea, modernizarea, repararea rețelei stradale, indiferent de importanța drumurilor respective, se va face respectând normele de specialitate, iar gabaritele se vor asigura conform STAS 10.144/1-90.

9. ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ

Generalități

Funcțiunea predominantă este protecția mediului (curs de apă) și a zonei de locuit față de activitățile antropice care pot să îi aducă prejudicii. Zona de protecție se referă numai la porțiunea aflată în intravilan.

Utilizarea funcțională

Utilizări permise

Spații verzi amenajate, culturi agricole, drumuri și străzi, construcții destinate protecției mediului.

Utilizări interzise

Locuințe și dotări aferente, alte obiective ce necesită protecție.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Construcțiile amplasate în zonă vor respecta condițiile de amplasare, echipare și conformare stabilite pentru zona funcțională din care fac parte și peste care zona de protecție sanitară se suprapune.

10. ZONA DE PROTECȚIE A VALORILOR DE PATRIMONIU

Funcțiunea dominantă a zonei este cea conform zonei funcționale prevăzute prin P.U.G.

Funcțiunea de protecție a valorilor de patrimoniu se adaugă la reglementările specifice ale zonei.

În interiorul perimetrelor de protecție a obiectivelor de patrimoniu se va solicita avizul CNMI sau CRMI pentru orice lucrări de construire.

Se propun 2 tipuri de zone de protecție după cum urmează:

1) Zona de protecție a viitorului monument istoric cuprinde teritoriul din intravilan constituit de incinta monumentului în cadrul zonei funcționale respective și reglementările specifice vor fi detaliate în documentația de propunere.

2) Zona de protecție a sitului arheologic cuprinde un teritoriu extravilan cu razadelimitat conform planșei și studiului istoric anexat.

III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

REȘEDIȚA DE COMUNĂ CARASTELEC

C1

Delimitări : Situat în centrul trupului principal al localității, de o parte și de alta a străzii principale.

Funcțiune dominantă : Zonă centrală, cuprinzând dotări publice administrative, sociale, culturale și comerciale. Serviciile publice sunt amplasate în cea mai mare parte în construcții adecvate, cu diferite grade de uzură, majoritatea în stare bună. Localitatea deține toate dotările necesare comunei.

Funcțiuni complementare: Locuire, activități economice de mică anvergură (sub 200 mp Ad).

Funcțiuni interzise: Activități economice care implică poluare fonică și atmosferică, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

Reglementări :

- a) Permisii: - Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incintele existente, pe baza certificatului de urbanism.
- Se pot autoriza construcții pentru dotările publice, culturale, administrative și comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.
- b) Restricții: - Se va respecta aliniamentul și parcelarul existent pentru construcțiile care completează fronturile stradale existente.
- Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, după caz, organele de avizare vor solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.
- Construcțiile de locuințe noi sunt permise numai cu condiția ca parterul acestora să fie afectat unor funcțiuni publice.
- Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.
- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
- Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.
- c) Indici de control :
P.O.T. maxim = 60 %
C.U.T. maxim = 1,2

C2

Delimitări : Situat în centrul trupului principal al localității, pe partea sudică a străzii principale.

Funcțiune dominantă : Piață agro - alimentară

Funcțiuni complementare: comerț, servicii mică anvergură (sub 200 mp Ad).

Funcțiuni interzise: Locuire, activități productive, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

Reglementări :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incinta existentă, pe baza certificatului de urbanism.
 - Se pot autoriza construcții pentru dotările publice, comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.
- b) Restricții: - Se va respecta aliniamentul și parcelarul existent pentru construcțiile care completează fronturile stradale existente.
 - Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.
 - Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.
- c) Indici de control :
 - P.O.T. maxim = 30 %
 - C.U.T. maxim = 0,3

CT

- *Delimitări :* cuprinde subzona situată în jurul lacului piscicol.

Funcțiune dominantă : Zonă centrală, cuprinzând dotări de cazare turistică și alimentație publică.

Funcțiuni complementare: comerț de mică anvergură (sub 200 mp Ad).

Funcțiuni interzise: Locuire, activități economice care implică poluare fonică și atmosferică, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

Reglementări :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza extinderi, completări și construcții noi în incintele existente, pe baza certificatului de urbanism.
 - Se pot autoriza construcții pentru dotările de turism și comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.
- b) Restricții: - Pentru toate obiectivele organele de avizare vor solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.
 - Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești.
 - Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.
 - Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.
- c) Indici de control :
 - P.O.T. maxim = 30 %
 - C.U.T. maxim = 0,5

LR

Delimitări : Cuprinde cea mai mare parte a trupului principal al localității.

Funcțiunea dominantă : Zona rezidențială cu clădiri de tip rural, cu regim de înălțime actual preponderent parter. Există un număr foarte mare de parcele libere.

Funcțiunile complementare : Anexe gospodărești, activități agricole în cadrul gospodăriei.

Reglementări :

- a) Permișiuni - Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe, prin completarea fronturilor stradale, cu înălțimi până la 2 niveluri (P+1).
 - Se pot autoriza construcții pentru dotări comerciale și activități de servicii, cu obținerea acordului de mediu.
- b) Restricții : - La amplasarea și alcătuirea noilor construcții se vor respecta parcelarul și aliniamentul existente.
 - Este permisă amplasarea obiectivelor altele decât locuințe numai dacă acestea se încadrează în parcela existentă și nu reprezintă Ad mai mare de 200 mp.
 - Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, după caz, organele de avizare vor putea solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.
 - Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.
 - Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
- c) Indici de control :
 - P.O.T. maxim = 30 %
 - C.U.T. maxim = 0,6

LV

Delimitări : Cuprinde trupul independent TI2.

Funcțiunea dominantă : locuire temporară cu caracter turistic (case de vacanță).

Funcțiuni interzise: Adăposturi pentru animale, activități de producție agricolă, cu excepția celor agro - turistice.

Reglementări :

- a) Permișiuni:- Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe temporare (case de vacanță), cu înălțimi de maximum 2 niveluri.
- b) Restricții: - Se vor realiza fronturi la stradă de minimum 12 m lățime, precum și distanțe de minimum 1½ H între construcțiile din

aliniament, în scopul de a asigura o bună perspectivă asupra peisajului înconjurător.

- Toate construcțiile propuse vor avea o arhitectură unitară, de calitate, cu acoperișuri din materiale naturale în 2 sau 4 ape, cu pante de cca. 45°.

- Toate construcțiile din lemn sau cu elemente de structură din lemn vor fi ignifugate.

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

- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.

Indici de control :

Aria construită a unei construcții nu va depăși 150 mp.

P.O.T. maxim = 10 %

C.U.T. maxim = 0,2

PI1

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului principal al localității, la extremitatea estică.

Funcțiune dominantă : Activități de prelucrare industrială a produselor agricole, alte activități industriale nepoluante.

Funcțiuni complementare : Depozitare, sedii de birouri.

Reglementări :

a) Permisuni: - Se pot autoriza construcții destinate activităților economice cu caracter industrial, servicii pentru industrie și populație, depozitare și transport.

b) Restricții : - Nu se va autoriza amplasarea de locuințe.

- Pentru toate construcțiile și activitățile nou propuse se va întocmi P.U.D. și se va obține acord de mediu.

- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor definitive, sunt cele prevăzute prin Regulamentul local de urbanism pentru zona unităților industriale.

PI2

Delimitări : Situată în zona de extindere.

Funcțiune dominantă : Similar PI.

a) Permisuni: - Similar PI.

b) Restricții : - Amplasarea de obiective noi se va putea face numai după întocmirea și aprobarea unui P.U.Z. pentru organizarea zonei de producție.

- Nu se va autoriza amplasarea de locuințe.

- Pentru toate construcțiile și activitățile nou propuse se va întocmi P.U.D. și se va obține acord de mediu.

-Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor definitive, sunt cele prevăzute prin Regulamentul local de urbanism pentru zona unităților industriale.

PA1

- *Delimitări* : zona de la estul localității, pe partea nordică a drumului județean.

Funcțiune dominantă : Activități de prelucrare industrială a produselor agricole locale , servicii agricole.

Funcțiuni interzise : Locuințe.

Reglementări :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza în completarea incintelor existente sau în incinte noi construcții destinate activităților economice cu caracter agricol.
- b) Restricții :- Amplasarea de obiective noi se va putea face numai după întocmirea și aprobarea unui P.U.D. pentru organizarea zonei de producție.

PA2

- *Delimitări* : trup independent la nord de localitate

Funcțiune dominantă : Exploatare viticolă

Funcțiuni complementare : Locuințe de serviciu

Reglementări :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza în completarea incintelor existente sau în incinte noi construcții destinate activităților economice cu caracter agricol.
- b) Restricții :- Amplasarea de obiective noi se va putea face numai după întocmirea și aprobarea unui P.U.D. pentru organizarea zonei de producție.

PA3

- *Delimitări* : trup independent la sud – est de localitate.

Funcțiune dominantă : Activități de zootehnie

Funcțiuni interzise : Locuințe.

Reglementări :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza în completarea incintelor existente sau în incinte noi construcții destinate activităților economice cu caracter agricol.
- b) Restricții :- Amplasarea de obiective noi se va putea face numai după întocmirea și aprobarea unui P.U.D. pentru organizarea zonei de producție.

V1

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului principal:

Funcțiunea dominantă : parc public.

Reglementări :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza, pe bază de certificat de urbanism, construcții și amenajări care servesc în mod direct funcțiunea dominantă (monument de artă, chiosc).
- b) Restricții : - Se interzice pășunatul și culturile agricole.
 - Construcțiile vor fi exclusiv parter.
 - Toate construcțiile vor fi realizate din materiale rezistente la foc. Elementele din lemn vor fi ignifugate.

V2, V3

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului principal:

Funcțiunea dominantă : terenuri sportive.

Reglementări :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza, pe bază de certificat de urbanism, construcții și amenajări care servesc în mod direct funcțiunea dominantă (gradene, vestiare).
- b) Restricții : - Se interzice pășunatul și culturile agricole.
 - Construcțiile vor fi exclusiv parter.
 - Toate construcțiile vor fi realizate din materiale rezistente la foc. Elementele din lemn vor fi ignifugate.

V4

Delimitări : zone plantate în jurul lacului piscicol.

Funcțiunea dominantă: protecția drumului național, protecția cursurilor de apă, stabilizarea terenului.

Reglementări :

- a) Permisuni: - Amenajări de alei pietonale în limita a maximum 5 % din suprafața zonei.
- b) Restricții : - Se interzice amplasarea oricăror lucrări de construcție care nu au ca obiect protecția mediului.
 - Se interzice defrișarea vegetației arboricole existente.
 - Se interzice pășunatul și culturile agricole.
 - Se interzice deversarea de ape reziduale și depozitarea gunoierului menajer în zonă.

GC1, GC2

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului principal al localității și în trup independent în partea de N.

Funcțiunea dominantă : Cimitir.

Reglementări :

- a) Permisii: - Se pot autoriza, pe bază de certificat de urbanism, construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative, 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.
 - Cimitirele vor avea spre stradă împrejmuiri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,20 m.
 - Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafață de min. 10 % din total.

E

Delimitări : Cuprinde stația de epurare.

Funcțiunea dominantă : zona de protecție sanitară a acesteia.

Reglementări :

- a) Permisii: - Se pot autoriza amenajări și construcții pentru funcțiunea dominantă.
- b) Restricții : - Este interzisă amplasarea oricărei alte construcții în afară de cele protejate.
 - Se va realiza o izolare a zonei de protecție printr-o perdea plantată în suprafață de minimum 10 % din totalul suprafeței rezervate.

LOCALITATEA APARTINĂTOARE DUMUSLĂU

C1

Delimitări : Situat în partea centrală a vetrei vechi a localității.

Funcțiune dominantă : Zonă centrală, cuprinzând dotări social – culturale existente

Funcțiuni interzise: Locuințe, activități economice care implică poluare fonică și atmosferică, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

Reglementări :

- a) Permisii: - Se pot autoriza construcții pentru dotările publice, culturale, administrative și comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.
- b) Restricții: - Pentru toate obiectivele organele de avizare vor solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.
 - Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.

- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 60 %

C.U.T. maxim = 1,2

C2

Delimitări : Situat în partea centrală a a localității, în vale.

Funcțiune dominantă : Zonă centrală, cuprinzând dotări noi, necesare atât locuitorilor cât și turiștilor

Funcțiuni interzise: Locuințe, activități economice care implică poluare fonică și atmosferică, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

Reglementări :

a) Permisuni: - Se pot autoriza construcții pentru dotările publice, culturale, administrative și comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.

b) Restricții: - Pentru toate obiectivele organele de avizare vor solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

- Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.

- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.

- Se vor lua măsuri de apărare a malului pârâului.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 60 %

C.U.T. maxim = 1,2

C1

Delimitări : Situat în extinderea sudică a localității.

Funcțiune dominantă : Zonă centrală, cuprinzând piață agro – alimentară și târg periodic.

Funcțiuni interzise: Locuințe, activități economice care implică poluare fonică și atmosferică, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

Reglementări :

a) Permisuni: - Se pot autoriza construcții pentru dotările publice, culturale, administrative și comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.

b) Restricții: - Pentru toate obiectivele organele de avizare vor solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

- Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 30 %

C.U.T. maxim = 0,3

CT

- *Delimitări* : situat la extremitatea sudică, în extinderea intravilanului.

Funcțiune dominantă : Zonă centrală, cuprinzând dotări de cazare turistică și alimentație publică.

Funcțiuni complementare: comerț de mică anvergură (sub 200 mp Ad).

Funcțiuni interzise: Locuire, activități economice care implică poluare fonică și atmosferică, traversarea zonei cu turme de animale, adăposturi de animale mari.

Reglementări :

a) Permișiuni: - Se pot autoriza construcții pentru dotările de turism și comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.

b) Restricții: - Pentru toate obiectivele organele de avizare vor solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești.

- Spațiul public aferent construcțiilor se va întreține prin grija proprietarilor acestora.

- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 30 %

C.U.T. maxim = 0,5

LR

Delimitări : Cuprinde cea mai mare parte a trupului principal al localității.

Funcțiunea dominantă : Zona rezidențială cu clădiri de tip rural, cu regim de înălțime actual preponderent parter. Există un număr foarte mare de parcele libere.

Funcțiunile complementare : Anexe gospodărești, activități agricole în cadrul gospodăriei.

Reglementări :

a) Permișiuni - Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe, prin completarea fronturilor stradale, cu înălțimi până la 2 niveluri (P+1).

- Se pot autoriza construcții pentru dotări comerciale și activități de servicii, cu obținerea acordului de mediu.

- b) Restricții : - La amplasarea și alcătuirea noilor construcții se vor respecta parcelarul și aliniamentul existente.
- Este permisă amplasarea obiectivelor altele decât locuințe numai dacă acestea se încadrează în parcela existentă și nu reprezintă Ad mai mare de 200 mp.
- Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, după caz, organele de avizare vor putea solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.
- Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.
- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
- c) Indici de control :
P.O.T. maxim = 30 %
C.U.T. maxim = 0,6

LV

Delimitări : Cuprinde zona de vest și cea de nord, în apropierea pădurii.

Funcțiunea dominantă : locuire temporară cu caracter turistic (case de vacanță).

Funcțiuni interzise: Adăposturi pentru animale, activități de producție agricolă, cu excepția celor agro - turistice.

Reglementări :

- a) Permisuni:- Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe temporare (case de vacanță), cu înălțimi de maximum 2 niveluri.
- b) Restricții: - Se vor realiza fronturi la stradă de minimum 12 m lățime, precum și distanțe de minimum $1\frac{1}{2}$ H între construcțiile din aliniament, în scopul de a asigura o bună perspectivă asupra peisajului înconjurător.
- Toate construcțiile propuse vor avea o arhitectură unitară, de calitate, cu acoperișuri din materiale naturale în 2 ape, cu pante de cca. 45°.
- Toate construcțiile din lemn sau cu elemente de structură din lemn vor fi ignifugate.
- Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.
- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.

Indici de control :

Aria construită a unei construcții nu va depăși 150 mp.
P.O.T. maxim = 10 %
C.U.T. maxim = 0,2

PI

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului principal al localității, existent.

Funcțiune dominantă : Activități de prelucrare industrială a produselor agricole, alte activități industriale nepoluante.

Funcțiuni complementare : Depozitare, sedii de birouri.

Reglementări :

- a) Permisii: - Se pot autoriza construcții destinate activităților economice cu caracter industrial, servicii pentru industrie și populație, depozitare și transport.
- b) Restricții : - Nu se va autoriza amplasarea de locuințe.
 - Pentru toate construcțiile și activitățile nou propuse se va întocmi P.U.D. și se va obține acord de mediu.
 - Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor definitive, sunt cele prevăzute prin Regulamentul local de urbanism pentru zona unităților industriale.

PA

Delimitări : Cuprinde o zonă propusă la extremitatea nord – estică a localității, astfel:

Funcțiune dominantă : Activități de zootehnie cu specific de vânătoare

Funcțiuni interzise : Locuințe, dotări social – culturale.

Reglementări :

- a) Permisii: - Se pot autoriza în completarea incintelor existente sau în incinte noi construcții destinate activităților economice cu caracter agricol.
- b) Restricții :- Amplasarea de obiective noi se va putea face numai după întocmirea și aprobarea unui P.U.D. pentru organizarea zonei de producție.
 - Nu se va autoriza amplasarea de locuințe.
 - Pentru toate construcțiile și activitățile nou propuse se va întocmi P.U.D. și se va obține acord de mediu.
 - Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor definitive, sunt cele prevăzute prin Regulamentul local de urbanism pentru zona dominantă în care se află.

V

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului principal.

Funcțiunea dominantă : Parc public.

Reglementări :

- a) Permisii: - Amenajări de alei pietonale în limita a maximum 20 % din suprafața zonei.
- b) Restricții :- Se interzice amplasarea oricăror lucrări de construcție .
 - Se interzice defrișarea vegetației arboricole existente.

- Se interzice pășunatul și culturile agricole.
- Se interzice deversarea de ape reziduale și depozitarea gunoiului menajer în zonă.

GC

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului principal al localității, în cadrul zonei centrale și în partea de N.

Funcțiunea dominantă : Cimitir.

Reglementări :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza, pe bază de certificat de urbanism, construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative, 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.
 - Cimitirele vor avea spre stradă împrejmuiri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,20 m.
 - Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafață de min. 10 % din total.

Întocmit,
Arh. A. Gyemant