

SC ARHITECTURA 4U SRL

CLUJ NAPOCA

Cluj-Napoca, str. Manastur, nr. 103 / 52; tel. 0364 116238

Înreg. Nr. J 12 / 2073 / 2008

VOLUM II

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
COMUNA AGRIJ, JUD. SALAJ
ACTUALIZARE 2009

Proiectant general : SC ARHITECTURA 4 U SRL

Cluj – Napoca

Str. Manastur nr. 103 apt. 52

Proiect nr. 13/ 2008



Proiectant specialitate: Birou individual de arhitectura

Cosoveanu Sorin Mircea

Cluj Napoca, Str. Zărnești nr. 5



C. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

-Foaie de titlu

-Borderou de piese scrise și desenate

-Regulament Local de Urbanism

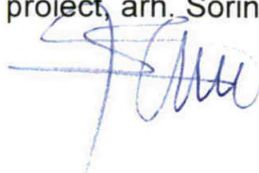
-Piese desenate

-Plan încadrare în teritoriul administrativ, sc. 1:25.000

-Sat Agrij - Regulament, sc. 1:5000

-Sat Rastoltu Desert - Regulament, sc. 1:5000

Întocmit,
șef proiect, arh. Sorin M. Cosoveanu



P.U.G. - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI AGRIJ, JUD. SALAJ

A. GENERALITĂȚI

Prezentul "Regulament local de urbanism" însoțește Planul urbanistic general, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

Planul urbanistic general al Comunei Agrij pentru ~~toate~~ cele 2 localități componente a fost întocmit în 1997 de S.C. PROCONSAL S.A. Zalau. Actualizarea întreprinsă în anul 2009 a stabilit disfuncționalitățile majore precum și prioritățile respectiv prevederile cu caracter de reglementare, în vederea asigurării posibilității de dezvoltare social-economică a comunei adică a localităților pe baza unei planificări strategice.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ESTE O DOCUMENTAȚIE DE URBANISM CU CARACTER DE REGLEMENTARE CARE CUPRINDE PREVEDERI REFERITOARE LA MODUL DE UTILIZARE A TERENURILOR, DE REALIZARE ȘI UTILIZARE A CONSTRUCȚIILOR PE ÎNTREG TERITORIUL LOCALITĂȚII.

Regulamentul local de urbanism CONSTITUIE ACT DE AUTORITATE AL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.

La baza elaborării Regulament local de urbanism stau în principal: Legea nr. 350/2001, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată), H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Regulament local de urbanism detaliază prevederile Regulament general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității. Prin urmare:

În prezenta documentație care constituie obiectul contractului respectiv Regulament local de urbanism au fost preluate toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii sau elaborate și avizate până în prezent:

- Planul de Dezvoltare Județean Salaj 2007-2013

B. MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Destinația terenurilor stabilite prin prezenta documentație avizată și aprobată nu poate fi schimbată decât conform prevederilor legale – parcurgând toate fazele de proiectare care au dus la prezenta situație.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în extravilan se supune, în funcție de teren, următoarelor prevederi:

- pe terenuri agricole art. 3 și 4 din R.G.U. (regulament general de urbanism)
- pe terenuri forestiere art. 5 din R.G.U.
- pe terenuri cu resurse ale subsolului, art. 6 din R.G.U.
- în albiile minore ale cursurilor de apă, art. 7 din R.G.U.
- în zonele protejate sau cu valori de patrimoniu conform art. 9 din R.G.U.
- în zonele expuse la riscuri naturale în condițiile art. 10 din R.G.U.
- în zonele expuse la riscuri tehnologice inclusiv în zonele de servitute și de protecție ale acestora conform art. 11 și 16 din R.G.U.

Amplasarea de ferme agricole și agro-zootehnice se va face pe terenuri din extravilan, în urma elaborării unor planuri urbanistice zonale (PUZ) prin care se vor stabili: accesele, amplasarea construcțiilor pe parcelă, echiparea tehnico-edilitară, reguli de amplasare și conformare, în conformitate cu prevederile Capitolului IV din RLU – Zona unităților de producție agricolă (A). O atenție deosebită se va acorda respectării distanțelor normate față de zonele de locuințe și alte funcțiuni.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Pentru asigurarea circulației și a transporturilor pe teritoriul comunei în condițiile aspirației și interesului colectivității, exponenții acesteia respectiv Consiliul Local, va putea

coordona problema prin cele doua sisteme existente:

- a) drumuri în afara localităților (extravilan)
- b) drumuri (strazi) în localități (în intravilan)

Pentru drumurile de la pct. a) drumuri clasificate sau neclasificate, Consiliul Local va trebui să posede o strategie de dezvoltare a calității și cantității acestora întocmită în baza studiilor și planificărilor elaborate de organele județene, atât pentru urmărire cât și pentru implicare. Anexele acestor drumuri, semnalizări, marcaje, glisierile, parcajele, etc. nu pot fi neglijate ca realizare și întreținere în interesul siguranței circulației.

Pentru drumurile de la pct. b) se impune elaborarea, în baza unor priorități, a unor studii de fezabilitate pentru construirea străzilor potrivit normelor tehnice care asigură o infrastructură durabilă, având carosabil, pietonal, evacuarea apelor, etc. executate conform proiectelor.

Se interzice utilizarea drumurilor publice de pe teritoriul comunei Agrij pentru practicarea sporturilor cu motor (dirt-track, moto-cross, curse ATV, raliuri, etc).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de-a lungul drumurilor se va face conform cu prevederile R.G.U.

C. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE ȘI SPECIFICE LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR DIN COMUNA AGRIJ

1. INTRAVILANUL

Planul urbanistic general împreună cu Regulament local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localităților adică al comunei.

Comuna Agrij se compune din 2 localități care constituie trupuri compacte în teritoriul administrativ, constituind 8.04% din acesta, conform tabel anexă privind "evoluția intravilanului". Din tabel rezultă că la faza întocmirii "Regulamentului" Consiliului Local a apreciat justificată unele modificări la intravilan atât pentru asigurarea unor funcțiuni necesare sau solicitate acolo unde acestea au condiții de realizare cât și pentru limitarea extinderii infrastructurilor în etapa actuală.

Intravilanul existent prin prezenta se actualizează și se modifică de la 274.80 Ha la 265.63 Ha.

Intravilanul actualizat conform planșelor de Reglementări Urbanistice nr. 1/2, 2/2 și planșelor de Regulament nr. 1/5, 2/5 după avizările și aprobările conform Legii, vor fi marcate pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996. Intravilanul va sta de asemenea la baza întocmirii cadastrului comunei.

Evoluția intravilanului localităților
comuna Agrij

Nr.	Denumire localității	Teritoriul administrativ v Ha	Intravilan Ha		Nr. Trupuri existente	Nr. Trupuri propuse	Obs.
			Existent Actualizat 1997	2009			
1	Agrij		166.84	155.43	3	5	Reședință de comună
2	Rastoltu Desert		107.96	110.20	4	7	
TOTAL COMUNA		3303.00	274.80	265.63	7	12	-9.13 Ha

2. ZONIFICAREA

Zonificarea funcțională a localităților s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din regulamentul general de urbanism și sunt evidențiate pe localități în

planșele nr. 2/1, 2/2, și planșele de Regulament nr. 1/5, 2/5.

Conform aceleiași planșe de Regulament s-a făcut împărțirea teritoriului în "unități teritoriale de referință" (U.T.R.) .

U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zona a teritoriului localității cu o funcție predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice sau de servitute unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale de detaliu.

U.T.R.-urile sunt reprezentate în planșe desenate și în tabele ca număr și descriere, ceea ce se constituie în suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile din P.U.G. "planul de dezvoltare actualizat".

U.T.R.-urile sunt delimitate de limite de parcele, limite de zone funcționale sau elemente naturale (pârâie, zone împădurite, etc.)

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PENTRU LOCALITĂȚILE

- Agrij
- Rastoltu Desert

Regulamentul s-a întocmit pe zone funcționale, cuprinzând reglementări specifice pe articole, grupate în trei subcapitole:

1. Generalități
2. Utilizarea funcțională
3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor, potrivit R.G.U.

Prezentul regulament după avizare și aprobare conform legii, devine Lege și va subordona o mare parte din activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului și de dezvoltare economico-socială în comuna Agrij.

PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare a Regulamentului

Regulamentul de față este aplicabil în teritoriul intravilan propus prin Planul Urbanistic General, elaborat pentru localitățile comunei Agrij.

După aprobarea sa de către Consiliul Local, Regulamentul va deveni act de autoritate, împreună cu Planul Urbanistic General actualizat în 2009.

2. Corelarea cu alte regulamente

Orice plan urbanistic de zonă sau de detaliu se va elabora preluând prescripțiile din prezentul regulament (după aprobarea lui). Modificarea prevederilor prezentului regulament se va face în condițiile legii.

Regulamentul de față este corelat cu Regulamentul General de Urbanism, pe care îl respectă în totalitate.

3. Diviziunea teritoriului intravilan

În scopul stabilirii reglementărilor pentru fiecare porțiune specifică din teritoriul intravilan al localităților comunei Agrij, acestea au fost împărțite în zone, subzone și unități teritoriale de referință (UTR).

Conturul zonelor este cel prevăzut în Regulamentul General de Urbanism actualizat sau cu modificări explicitate și detaliaza în esență funcțiunile localității.

Dacă la delimitarea zonelor criteriul funcțional a fost de cea mai mare importanță, U.T.R. au fost delimitate pe criterii de cadru natural, de morfologie a localității, de gradul de ocupare cu construcții actual și de gradul de ocupare urmărit în viitor, când U.T.R. își vor mări și gradul de omogenitate.

Diviziunea în U.T.R. a permis detalierea și întărirea reglementărilor conținute în P.U.G. actualizat.

3.1. Descrierea zonelor, subzonelor și unităților teritoriale de referință

Zona centrală (IS) – cuprinde zonele centrale ale satelor Agrij și Rastoltu Desert
În satul Agrij, zona centrală este subîmpărțită în 3 UTR, numerotate de la IS1.1 la IS1.3.

În satul Rastoltu Desert, zona centrală este divizată în 3 UTR, numerotate de la IS2.1 la IS2.3.

În zonă se vor aplica prevederile R.G.U., adaptate condițiilor locale.

Zona de locuințe și funcțiuni complementare (L) – cuprinde zonele de locuințe și anexe gospodărești. Zona este împărțită în două subzone:

- **subzona de locuințe și funcțiuni complementare existente (Le)**

- **subzona de locuințe și funcțiuni complementare propuse (Lp)**

În zonă se vor aplica prevederile R.G.U., adaptate condițiilor locale.

Împărțirea în UTR, subzona de locuințe și funcțiuni complementare existente (Le):

- În satul Agrij, subzona Le este compusă din 33 UTR, numerotate de la Le1.1 la Le1.33

- În satul Rastoltu Desert există un număr de 28 UTR, numerotate de la Le2.1 la Le2.28

Împărțirea în UTR, subzona de locuințe și funcțiuni complementare propuse (Lp):

- În satul Agrij, subzona Lp este compusă din 9 UTR, numerotate de la Lp1.1 la Lp1.9

- În satul Rastoltu Desert există un singur UTR, numerotat Lp2.1

Zona unităților de producție industrială, servicii și depozitare (ID)

Împărțirea în UTR, subzona unităților de producție industrială, servicii și depozitare (ID)

- În satul Agrij, subzona le este compusă din 2 UTR, numerotate de la ID1.1 la ID1.2

- În satul Rastoltu Desert nu există zona ID

Zona unităților de producție agricolă (A)

În aceste subzone se recomandă amplasarea de unități de producție agricolă nepoluante, de unități de depozitare a produselor agricole sau de servicii pentru agricultură. Grajdurile pentru animale, ce depășesc numărul de capete specificat în Normele de igienă și protecția mediului, se vor amplasa în extravilan, cu respectarea distanțelor normate față de zonele de locuințe și alte activități.

În zonă se vor aplica prevederile R.G.U., adaptate condițiilor locale.

Împărțirea în UTR a zonei unităților de producție agricolă (A)

- În satul Agrij, zona A este compusă din 4 UTR, numerotate de la A1.1 la A1.4.

- În satul Rastoltu Desert zona A este compusă dintr-un UTR, numerotat Ap2.1

Zona gospodărie comunală (GC)

Zona de gospodărie comunală cuprinde, pe întreg teritoriul comunei terenurile destinate activitatilor de gospodărie comunală excluzând cimitirele.

Împărțirea în UTR, subzona de gospodărie comunală :

- În satul Agrij, zona GC este compusă din 2 UTR, numerotate GC1.1 - G.C.1.2

- În satul Rastoltu Desert l există un singur UTR, numerotat GC2.1

În zonă se vor aplica prevederile R.G.U., adaptate condițiilor locale.

Zona cimitirelor (Ci)

Zona cimitirelor cuprinde, pe întreg teritoriul comunei terenurile destinate inhumării persoanelor decedate, cimitire în funcțiune sau care nu mai sunt folosite.

Împărțirea în UTR, zona de cimitire :

- În satul Agrij, zona Ci este compusă din 2 UTR, numerotate Ci1.1 - Ci.1.2
 - În satul Rastoltu Desert I există un singur UTR, numerotat Ci2.1
- În zonă se vor aplica prevederile R.G.U., adaptate condițiilor locale.

Zona de recreere. sport, agrement (SP) cuprinde terenurile de sport precum și zonele propuse pentru dezvoltarea ca zone de construire a caselor de vacanță și a altor dotări cu caracter turistic și de agrement.

Împărțirea în UTR, zona de recreere, sport, agrement existentă (SP):

- În satul Agrij, zona SP este compusă din două UTR, numerotate SP1.1 și SP1.2
- În satul Rastoltu Desert există un singur UTR, numerotat SP2.1

Zona căilor de comunicație (Cc) cuprinde zonele afectate circulației publice auto și pietonale, din intravilanul localităților comunei. Zona Cc se împarte în două subzone, în funcție de categoria drumului: drum clasificat (comunal sau județean) sau drum local (stradă, alee pietonală).

- **subzona căilor de comunicație clasificate (Cc1)** cuprinzând traseele drumurilor județene de pe teritoriul intravilanului;
- **subzona căilor de comunicație locale (Cc2)** cuprinzând traseele drumurilor comunale de pe teritoriul intravilanului;
- **subzona căilor de comunicație clasificate (Cc3)** cuprinzând traseele celorlalte străzi și aleile pietonale din intravilan;

Împărțirea în UTR, subzona căilor de comunicație clasificate (Cc):

- În satul Agrij sunt prezente toate subzonele: Cc1 , Cc2, Cc3
- În satul Rastoltu Desert sunt prezente subzonele: Cc2, si Cc3

Zona spatiilor plantate de protectie (PP)

Cuprinde porțiuni de terenuri intravilane pe care nu se va putea construi, dar care nu pot fi excluse din intravilan și care vor fi întotdeauna acoperite de vegetația caracteristică din preajma cursurilor de apă.

Împărțirea în UTR, zona spatiilor plantate de protectie (PP)

- În satul Agrij, zona PP este compusă dintr-un UTR, numerotat PP1.1
- În satul Rastoltu Desert există un singur UTR, numerotat PP2.1

Zona terenurilor acoperite de ape (TAR)

Cuprinde porțiuni de terenuri intravilane constituind albia cursurilor de apa ce strabat intravilanul.

Împărțirea în UTR, zona terenurilor acoperite de ape (TAR)

- În satul Agrij, zona TAR este compusă dintr-un UTR, numerotat TAR1.1
- În satul Rastoltu Desert există un singur UTR, numerotat TAR2.1

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

În cazul unor aspecte speciale referitoare la natura geotehnică a terenului, a configurației parcelelor sau a existenței unor construcții care ar putea împiedica aplicarea prevederilor Regulamentului, se pot propune derogări de către Consiliul Local, ca urmare a unor studii de oportunitate.

Modificarea prezentului Regulament se va putea face numai dacă se va modifica și Planul Urbanistic General. Orice modificare va trebui să se facă în spiritul Regulamentului General și va urma filiera de avizare aprobare pe care au urmat-o P.U.G. și Regulamentul de față.

În cazul unor investiții de anvergură a căror realizare va impune modificări legate de zonificarea funcțională sau chiar de limită a intravilanului, acestea vor face obiectul unor planuri urbanistice zonale. Avizarea și aprobarea acestor P.U.Z. va condiționa operarea modificărilor respective în P.U.G. și implicit în Regulamentul de față.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL LOCALITATILOR COMUNEI AGRIJ

CAPITOLUL I - ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC - IS -

GENERALITĂȚI

Caracterul zonei

În cele 6 U.T.R. ale zonei centrale, densitatea mare a construcțiilor nu permite amplasarea unor obiective de interes public fără demolarea construcțiilor vechi și respectiv exproprierea de terenuri pentru cauza de utilitate publică.

Funcțiunea predominantă: nucleu de dotări comunale și locale (Instituții publice, unități comerciale și de alimentație publică)

Funcțiuni complementare

-locuirea este reprezentată de locuințe, pensiuni turistice, funcțiuni complementare locuințelor

-activități productive în întreprinderi înființate în cadrul gospodăriei

-activități de prestări servicii.

Reglementările urbanistice vor rămâne cele din Planul Urbanistic General inițial, cu completările următoare:

- Regimul maxim de înălțime pe cuprinsul comunei, la construcțiile cu destinația de locuință, se va limita la 3 nivele: subsol, parter, etaj sau demisol, etaj, mansarda.
- Amplasarea de alte obiective decât locuințe se va face pe baza de P.U.D. sau, după caz, P.U.Z.; prin Planurile Urbanistice ce se vor elabora se va stabili: parcelarea zonelor, rețeaua de drumuri, masuri de echipare tehnico-edilitara, masuri pentru protecția mediului, după caz.

UTILIZAREA FUNCȚIONALA

Utilizări permise

In U.T.R. IS

- unități, instituții și dotări de interes public
- locuințe individuale cu regim de înălțime de minim P și maximum 3 niveluri
- unități comerciale și de alimentație publică
- unități de prestări servicii, cu suprafața desfășurată de maximum 200 mp, care nu produc zgomot, praf, gaze, sau nu determină circulație auto importantă.

Utilizări permise cu condiții

În zona de protecție a monumentului istoric (IS2.3) se va putea construi cu condiția obținerii avizului C.N.M.A.S.I. – comisia zonală 6.

Utilizări interzise - În toate UTR IS

- locuințe colective, cu mai mult de 3 apartamente
- unități de producție sau prestări servicii generatoare de disconfort pentru locuințe și dotări

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristicile parcelelor

În cazul când se va urmări înșiruirea construcțiilor frontul minim va trebui să fie de 8 m.

În cazul când se dorește cuplarea a două construcții frontul la stradă minim al celor două parcele înguste va trebui să fie de minim $6+6 = 12$ m.

În cazul unor construcții destinate unor funcțiuni specifice unei zone centrale, asigurarea unui front la stradă care să permită accesul și amenajarea parcarilor necesare este obligatorie.

Suprafața minimă a unei parcele va trebui să fie de 250 mp.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Constructiile nou edificate vor trebui sa respecte alinierea existenta, respectand regula locului.

Prin planurile urbanistice de detaliu se pot propune retrageri, justificate de considerente funcționale sau de aspect.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se vor respecta prevederile Codului Civil și ale Ordinului nr.536/1997 a Ministerului Sănătății. Față de limitele laterale distanța minimă va fi de 1,9 m în parcelele cu front la stradă mai mare de 12m.

Față de limita posterioară distanța minimă va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, iar în cazul anexelor amplasate la fundul parcelei se vor respecta prevederile Codului Civil.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se vor asigura distanțele minime (3.5m) care să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a salvării.

Totodată se vor asigura distanțele necesare întreținerii clădirilor, a funcționării activităților pentru care este sau va fi destinată construcția (construcțiile), în condiții de siguranță, salubritate, însorire și iluminare suficientă.

Condiții de acces și drumuri

Toate parcelele din zona centrală au asigurat accesul la stradă.

În cazul unor construcții noi se va asigura accesul mijloacelor de transport a pompierilor și salvării.

Trotuarele vor fi de minim 1.5 m lățime, în toata zona centrală.

La întocmirea PUD în UTR IS se vor asigura accese și drumuri în incintele noilor dotări, cu grijă deosebită pentru aspectul estetic.

Staționarea autovehiculelor

Se interzice staționarea vehiculelor pe suprafața domeniului public în afara zonelor destinate parcarilor. Calculul capacității parcarilor ce se vor amenaja pentru noile obiective se va face respectând prevederile R.G.U.

Locuințele vor avea asigurat obligatoriu câte un loc de parcare pentru fiecare apartament din clădire.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. propus pentru zona centrala va fi mai mic sau egal cu 40% pentru dotarile de interes public. Pentru locuinte, POT max va fi de 30%.

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

În U.T.R. ale zonei IS se prevede un C.U.T. maxim de 1,20(POT maxim 40% și regim de înălțime de 3 niveluri; pentru POT max de 30% CUT max va fi de 0.9).

Înălțimea construcțiilor

În U.T.R. IS, înălțimea dotărilor se va stabili prin PUD, dar nu va depăși 3 nivele.

Regimul maxim de înălțime pe cuprinsul comunei, la construcțiile cu destinația de locuință, se va limita la 3 nivele: subsol, parter, etaj sau demisol, etaj, mansarda.

Condiții de echipare edilitara

Obiectivele ce se vor realiza vor fi racordate obligatoriu la rețelele de utilități publice din zonă.

Până la realizarea rețelei publice de canalizare, canalizarea obiectivelor propuse se va realiza în soluție locală (bazine vidanjabile sau microstații de epurare), în funcție de numărul de persoane ce activează în obiectiv.

Salubritatea se va asigura prin colectarea deșeurilor organice, în cadrul fiecărei

gospodării existând o platformă betonată pentru fermentarea acestora, împreună cu gunoiul de grajd (dacă gospodăria este crescătoare de animale).

Deșeurile anorganice, recuperabile, vor fi colectate în containere pe sortimente, punctele de preselecție vor fi amenajate prin grija Primăriei, în toate localitățile comunei.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea construcțiilor de locuit și anexelor gospodărești din zona centrală se va face cu deosebită grijă față de aspectul exterior al acestora.

Se interzice folosirea materialelor nedurabile sau care nu ar asigura un aspect exterior agreabil.

Se interzice folosirea tablei și azbocimentului la acoperișuri.

Se va asigura o plastică arhitecturală în care modernul să se îmbine cu elementele tradiționale ale clădirilor existente.

Spații verzi

În U.T.R. aparținând IS spațiile verzi vor continua să fie reprezentate de pomii fructiferi din curțile respective sau plantațiile din jurul obiectivelor de utilitate publică.

În U.T.R. IS spațiile verzi ce vor fi prevăzute prin PUD vor avea suprafața de minim 20% din suprafața parcelei respective.

CAPITOLUL II - ZONA DE LOCUINȚE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE -L -

GENERALITĂȚI

Caracterul zonei

Zona cuprinde majoritatea locuințelor existente în localitate (subzona Le), și terenuri propuse pentru dezvoltarea construcției de locuințe (subzona Lp).

Forma exagerată - alungită a parcelelor din zonele centrale ale satelor impune realizarea unor construcții alipite uneia din laturile proprietății. Acest aspect a dus la prevederea unor reglementări care să păstreze parcelarul actual în zonele închegate ale localităților, urmând ca locuințele ce se vor construi pe terenuri libere să fie distanțate la cel puțin 3 metri de una din laturile proprietății.

Funcțiunea predominantă: locuirea în case de locuit individuale, amplasate pe parcele de minimum 250 mp.

Funcțiunea complementară

- producția agricolă obținută pe suprafețele agricole din spatele curților
- unități de producție industrială, meșteșugărească sau prestări servicii, cu suprafața desfășurată de maximum 200 mp, care nu produc zgomot, praf, gaze, sau nu determină circulație auto importantă.
- comerț și alimentație publică
- dotări de utilitate publică
- construcții cu caracter religios

Amplasarea de locuințe în UTR Lp1.8 se va face în baza elaborării și aprobării unor documentații de urbanism (PUD sau PUZ), care să soluționeze: parcelarea, accesul auto și pietonal, reglementări privind amplasarea construcțiilor, echiparea tehnico-edilitară.

În cadrul acestor documentații urbanistice se vor proiecta accese și drumuri conform normelor tehnice în vigoare.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise

În U.T.R. aparținând subzonelor Le și Lp se pot executa:

- case de locuit individuale sau duplex cu regim de înălțime cuprins între subsol (demisol) parter și parter cu 1 etaj (maxim 3 niveluri în total)
- adăposturi pentru animale cu capacitatea maximă de 12 capete bovine, 2 cabaline, 10 ovine, 10 porcine, 30 păsări.

- anexe gospodărești
- unități de producție industrială, meșteșugărească sau prestări servicii, cu suprafața desfășurată de maximum 200 mp, care nu produc zgomot, praf, gaze, sau nu determină circulație auto importantă
- spatii comerciale
- spatii pentru alimentație publică
- toate spatiile ce asigură funcțiunile complementare locuirii vor putea fi cuplate cu locuința.

Utilizări permise cu condiții

- unități de producție industrială, meșteșugărească sau prestări servicii, cu suprafața desfășurată de maximum 200 mp, care nu produc zgomot, praf, gaze, sau nu determină circulație auto importantă
- spatii comerciale
- spatii pentru alimentație publică dotari de utilitate publica
- construcții cu caracter religios

Toate utilizările vor fi condiționate de asigurarea protecției mediului și a normelor de igienă a zonelor de locuit.

În zona de protecție a monumentului istoric se va putea construi cu condiția obținerii avizului C.N.M.A.S.I. – comisia zonală 6.

Utilizări interzise in toate UTR ale zonei de locuit

- locuințe colective cu mai mult de 4 apartamente
- orice spatii care generează trafic intens sau spatii de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective
- orice spatii care ar genera zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante
- orice adăpost de animale neechipat cu platformă de fermentare a gunoiului de grajd și de colectare a dejecțiilor lichide ale animalelor, ambele betonate.

CODIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor

O parcelă destinată construcției de locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă front la stradă de minim 8 m când se urmărește sau se impune înșiruirea caselor de locuit, în subzonele Lp și Le
- să aibă front la stradă de minim 12 m în cazul clădirilor de locuit cuplate sau izolate, în cadrul parcelarului existent în subzona Le sau în cazul parcelărilor pentru locuințe cuplate în subzona Lp
- să aibă front la stradă de minim 15 m în cazul locuințelor în subzona Lp
- lungimea parcelei (adâncimea lotului) să fie mai mare decât lățimea
- suprafața parcelei să fie de minimum 250 mp

Amplasarea de locuințe în UTR Lp1.8 se va face în baza elaborării și aprobării unor documentații de urbanism (PUD sau PUZ), care să soluționeze: parcelarea, accesul auto și pietonal, reglementări privind amplasarea construcțiilor, echiparea tehnico-edilitară.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

În U.T.R. ale subzonei Le se va respecta alinierea existentă a majorității construcțiilor de pe stradă.

În UTR ale subzonei Lp, se va asigura o retragere de la circulația publică de 3 m, care va fi amenajată ca grădină de fațadă.

În cazul unor construcții cu altă funcțiune decât locuirea retragerea față de aliniament se va stabili în funcție de cerințele impuse de activitatea respectivă.

În U.T.R. ale subzonei Lp retragerea față de aliniament se va stabili prin PUD asigurând spatiile verzi și/sau parcajele necesare.

Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

În cazul locuințelor cuplate ce se vor propune prin PUD pentru UTR din zona Lp - "locuințe propuse", distanța minimă a clădirii fata de cealaltă limită laterală va fi mai mare decât 1/2 din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte prevedere valabilă și pentru limita posterioară a parcelei.

În cazul construirii de locuințe noi pe loturile libere din subzona Le, sau în locul unor locuințe vechi, distanța minimă față de limitele laterale nu va fi mai mică de 3 m pe o latura. Aceeași distanța se va prevedea și prin PUD pentru UTR Lp.

Fată de limita posterioară anexele se vor putea amplasa în condițiile prevăzute de Codul Civil.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În toate UTR din zona de locuit se vor respecta distanțe suficiente unei desfășurări normale ale activităților din incinta (unitatea) respectivă și anume:

-întreținerea clădirii

-accesul pompierilor, salvării și mijloacelor de transport specifice activităților din gospodărie.

Iluminarea însorirea, siguranța în exploatare și salubritatea vor fi asigurate conform normelor în vigoare.

Până la racordarea la rețeaua de apa se va respecta distanța minimă de 10,0 m între fântâna din incintă și orice construcție din gospodărie.

Condiții de acces si drumuri

În subzona Le toate parcelele au acces la una din străzile existente.

Pentru subzonele Lp în care nu există o parcelare sau drumuri de acces corespunzătoare, se vor elabora documentații de urbanism (PUD sau PUZ), care să soluționeze problema accesului.

Se vor respecta în toate U.T.R. zonei de locuit reglementările propuse prin PUG la capitolul 3.6. "Organizarea circulației și transporturilor", inclusiv realizarea trotuarelor pe toate străzile.

Staționarea autovehiculelor

Parcările necesare locuințelor se vor amenaja în interiori loturilor (parcelelor). Se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare apartament din locuință.

Proiectarea și realizarea parcărilor necesare celorlalte obiective cu funcțiuni complementare se va face fără a afecta domeniu public reprezentat de strada respectivă.

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Pe fiecare parcelă aparținând U.T.R. din zona de locuințe Le și Lp se propune P.O.T. maxim de 30%.

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

În U.T.R. ale zonei L se poate ajunge la un C.U.T. maxim de 0.9 (POT maxim 30% și regim de înălțime de 3 niveluri).

Înălțimea construcțiilor

În U.T.R. L se admit construcții de până la 3 niveluri, în total (demisol, parter, mansardă sau subsol, parter, etaj), cu respectarea distanței necesare și suficiente însoririi tuturor clădirilor conform ordinului Ministerului Sănătății nr.536 din 23.06.1997.

Condiții de echipare edilitară

Obiectivele ce se vor realiza vor fi racordate obligatoriu la rețelele de utilități publice din zonă.

Până la realizarea rețelei publice de canalizare, canalizarea obiectivelor propuse se va realiza în soluție locală (bazine vidanjabile sau microstații de epurare), în funcție de numărul de persoane ce activează în obiectiv.

Salubritatea se va asigura prin colectarea deșeurilor organice, în cadrul fiecărei

gospodării existând o platformă betonată pentru fermentarea acestora, împreună cu gunoiul de grajd (dacă gospodăria este crescătoare de animale).

Deșeurile anorganice, recuperabile, vor fi colectate în containere pe sortimente, punctele de preselecție vor fi amenajate prin grija Primăriei, în toate localitățile comunei.

Aspectul exterior al construcțiilor

Proiectele de autorizare a construcțiilor în zona de locuit vor respecta regulile generale de urbanism în privința conformării și volumetriei, a materialelor folosite la fațade și acoperișuri.

Nu se admite folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare la acoperișuri.

Nu se vor autoriza proiectele pentru construcțiile care prevăd folosirea unor materiale nedurabile.

Spatiile verzi

În U.T.R. ale subzonei Le se vor menține pe cât posibil actualele spații verzi. În cazul amplasării unor construcții noi în zonă, se vor asigura un minim de 25% spații verzi.

În U.T.R. ale subzonei Lp se va urmări crearea unor spații verzi în fața locuințelor printr-o aliniere retrasă față de aliniamentul ce va rezulta prin trasarea noilor străzi în cadrul P.U.D, respectiv un procent de minimum 25% din suprafața parcelei.

CAPITOLUL III – ZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE (ID)

GENERALITĂȚI

Caracterul zonei

Grupează acele activități de producție industrială sau de prestări servicii care necesită suprafețe de teren mult mai întinse față de cele pe care le poate oferi o parcelă obișnuită din cadrul zonei de locuit și pe de altă parte, nu se pot amplasa în zona de locuit din motive de igienă și protecția locuirii.

Funcțiunea predominantă

În UTR ID – activități industriale și prestări servicii generatoare de zgomot, sau alte inconveniente pentru zona de locuit.

Funcțiuni complementare

- locuințe de intervenție
- depozite
- parcaje
- unități comerciale (mărfuri alimentare și/sau nealimentare)

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise

- construcții și instalații aferente unităților de industrie alimentară sau nealimentară
- construcții pentru prestări servicii productive
- locuințe de intervenție impuse de profilul unității
- spații de depozitare, inclusiv magazine -depozit
- stații carburanți - lubrefianți
- parcare

Utilizări permise cu condiții

Toate utilizările de teren vor fi permise numai dacă pentru obiectivul respectiv va fi elaborat un PUD, prin care se vor rezolva problemele legate de amplasare, circulație, echipare edilitară, în corelare cu vecinii existenți în momentul respectiv.

Utilizări interzise

- locuințe (cu excepția celor de intervenție)

- adăposturi pentru animale
- unități industriale sau de prestări servicii poluante peste limitele admise

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor

Pentru fiecare unitate ce se va înființa parcela va avea caracteristicile necesare desfășurării optime a activității, potrivit profilului și tehnologiei specifice; suprafața incintelor se va stabili în funcție de necesitățile reale pe măsura ce apar investitorii.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei si a construcțiilor unele fata de altele In cadrul aceleași parcele (-incinta)

Condițiile de amplasare amintite se vor stabili prin PUD ce se va elabora separat pentru fiecare unitate noua propusă în zona industrială.

Se va prevedea o circulație perimetrală obligatorie de minimum 3,5 m lățime pentru incinte având mai mult de 0,5 ha sau o latură mai lungă de 100 m.

Staționarea autovehiculelor

Parcările se vor amenaja în cadrul fiecărei unități, respectându-se necesarul prevăzut de Regulamentul General de Urbanism (anexa 5).

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Pentru fiecare unitate industrială ce se va amplasa în zona ID se va stabili P.O.T. maxim printr-un studiu de fezabilitate sau prin planul urbanistic de detaliu obligatoriu. Procentul maxim de ocupare a terenului nu va depăși 50%.

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

În funcție de capacitatea, profilul și tehnologia preconizată în unitatea ce se va amplasa se va urmări o utilizare cât mai rațională a terenului aferent, în condițiile respectării acordului și/sau autorizației de mediu. CUTmax nu va depăși 1.

Înălțimea construcțiilor

Se va stabili prin PUD, în funcție de procesul tehnologic, dar nu va depăși 2 niveluri, cu excepția instalațiilor tehnologice.

Condiții de echipare edilitară

Alimentarea cu apă și canalizarea întregii localități vor asigura condiții de desfășurare a activității productive a fiecărei unități industriale în condițiile impuse de Legea nr.137/1995 privind protecția mediului.

În cazul în care prin avizul furnizorului de utilități, capacitatea existentă nu asigură necesarul de consum al obiectivului propus, sporirea capacității rețelei publice se va face pe cheltuiala investitorului, cu excepția cazului în care administrația publică locală decide altfel.

Până la realizarea rețelei publice de canalizare, canalizarea obiectivelor propuse se va realiza în soluție locală (bazine vidanjabile sau microstații de epurare), în funcție de numărul de persoane ce activează în obiectiv.

Salubritate

În fiecare unitate salubritatea va fi asigurată prin instalații proprii de neutralizare a deșeurilor ce ar putea influența negativ integritatea și puritatea mediului înconjurător.

În cazul în care unitățile ce se preconizează a se amplasa în zonă figurează în Anexa nr.II a legii nr.137/1995 se va condiționa autorizarea executării lucrărilor de construcții de eliberarea acordului și/sau autorizației de mediu.

Fiecare unitate de producție, servicii sau depozitare, are obligativitatea încheierii unui contract de salubritate cu o firmă de profil.

Aspectul exterior al construcțiilor

În zona industrială aspectul exterior al construcțiilor va fi în concordanță cu funcțiunea fiecăreia, concomitent se vor respecta regulile urbanistice și de plastică arhitecturală.

Spatii verzi

În funcție de organizarea fiecărei incinte (unități) industriale dictate de profilul activității se vor prevedea spatii verzi, de preferat pe latura dinspre zona de locuit.

Lățimea fâșiilor verzi și speciile folosite vor fi în concordanță cu scopul urmărit.

Suprafața totală de spatii verzi în fiecare incinta va fi de minim 20% din suprafața acesteia .

CAPITOLUL IV – ZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE AGRICOLA (A)

GENERALITĂȚI

Caracterul zonei

Grupează acele activități de producție agricolă sau de prestări servicii care necesită suprafețe de teren mult mai întinse față de cele pe care le poate oferi o parcelă obișnuită din cadrul zonei de locuit și pe de altă parte, nu se pot amplasa în zona de locuit din motive de igienă și protecția locuirii.

Funcțiunea predominantă

În UTR A – activități de producție agricolă și prestări servicii pentru agricultură generatoare de zgomot, sau alte inconveniente pentru zona de locuit.

Funcțiuni complementare

- locuințe de intervenție (în ambele subzone)
- depozite (în ambele subzone)
- parcaje

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise

- construcții și instalații aferente unităților de producție agricolă
- construcții pentru prestări servicii pentru agricultură
- locuințe de intervenție impuse de profilul unității
- spatii de depozitare, inclusiv magazine -depozit
- stații carburanți - lubrefianți
- parcare

Utilizări permise cu condiții

Toate utilizările de teren vor fi permise numai dacă pentru obiectivul respectiv va fi elaborat un PUD, prin care se vor rezolva problemele legate de amplasare, circulație, echipare edilitară, în corelare cu vecinii existenți în momentul respectiv.

Utilizări interzise

- locuințe (cu excepția celor de intervenție)

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor

Pentru fiecare unitate ce se va înființa parcela va avea caracteristicile necesare desfășurării optime a activității, potrivit profilului și tehnologiei specifice; suprafața incintelor se va stabili în funcție de necesitățile reale pe măsura ce apar investitorii.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei si a construcțiilor unele fata de altele In cadrul aceleiași parcele (-incinta)

Condițiile de amplasare amintite se vor stabili prin PUD ce se va elabora separat pentru fiecare unitate noua propusă în zona industrială.

Se va prevedea o circulație perimetrală obligatorie de minimum 3,5 m lățime pentru incinte având mai mult de 0,5 ha sau o latură mai lungă de 100 m.

Staționarea autovehiculelor

Parcările se vor amenaja în cadrul fiecărei unități, respectându-se necesarul prevăzut de Regulamentul General de Urbanism (anexa 5).

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Pentru fiecare unitate agricolă ce se va amplasa în zona A se va stabili P.O.T. maxim printr-un studiu de fezabilitate sau prin planul urbanistic de detaliu obligatoriu. Procentul maxim de ocupare a terenului nu va depăși 50%.

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

În funcție de capacitatea, profilul și tehnologia preconizată în unitatea ce se va amplasa se va urmări o utilizare cât mai rațională a terenului aferent, în condițiile respectării acordului și/sau autorizației de mediu. CUTmax va fi de 1.

Înălțimea construcțiilor

Se va stabili prin PUD, în funcție de procesul tehnologic, dar nu va depăși 2 niveluri, cu excepția instalațiilor tehnologice.

Condiții de echipare edilitară

Alimentarea cu apă și canalizarea întregii localități vor asigura condiții de desfășurare a activității productive a fiecărei unități de producție agricolă în condițiile impuse de Legea nr.137/1995 privind protecția mediului.

În cazul în care prin avizul furnizorului de utilități, capacitatea existentă nu asigură necesarul de consum al obiectivului propus, sporirea capacității rețelei publice se va face pe cheltuiala investitorului, cu excepția cazului în care administrația publică locală decide altfel.

Până la realizarea rețelei publice de canalizare, canalizarea obiectivelor propuse se va realiza în soluție locală (bazine vidanjabile sau microstații de epurare), în funcție de numărul de persoane ce activează în obiectiv.

Salubritate

În fiecare unitate salubritatea va fi asigurată prin instalații proprii de neutralizare a deșeurilor ce ar putea influența negativ integritatea și puritatea mediului înconjurător.

În cazul în care unitățile ce se preconizează a se amplasa în zonă figurează în Anexa nr.II a legii nr.137/1995 se va condiționa autorizarea executării lucrărilor de construcții de eliberarea acordului și/sau autorizației de mediu.

Fiecare unitate de producție, servicii sau depozitare, are obligativitatea încheierii unui contract de salubritate cu o firmă de profil.

Aspectul exterior al construcțiilor

În zona de producție agricolă aspectul exterior al construcțiilor va fi în concordanță cu funcțiunea fiecăreia, concomitent se vor respecta regulile urbanistice și de plastică arhitecturală.

Spatii verzi

În funcție de organizarea fiecărei incinte (unități) industriale dictate de profilul activității se vor prevedea spatii verzi, de preferat pe latura din spre zona de locuit.

Lățimea fâșiilor verzi și speciile folosite vor fi în concordanță cu scopul urmărit.

Suprafața totală de spatii verzi în fiecare incinta va fi de minim 20% din suprafața acesteia .

CAPITOLUL V - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALA - GC -**GENERALITĂȚI****Caracterul zonei**

Funcțiunea predominantă - servicii de gospodărie comunală: stații de epurare a apelor uzate menajere, platforme de depozitare și sortare a deșeurilor re folosibile.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Utilizări permise**

- în U.T.R. - GC -

- amplasarea de instalații de epurare a apelor uzate
- construcții aferente stațiilor de epurare,
- construcții și amenajări pentru depozitarea deșeurilor menajere re folosibile
- drumuri și platforme tehnologice

Utilizări interzise

- orice construcție în afara celor amintite la utilizările permise.

**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE, ȘI CONFORMARE
A CONSTRUCȚIILOR**

Pentru zona GC amplasarea și conformarea construcțiilor și echipamentelor tehnologice se va face în concordanță cu normele tehnice specifice.

Nu se prevăd P.O.T. maxim pentru U.T.R., și nici un regim de înălțime maxim admis.

CAPITOLUL VI - ZONA DE CIMITIRE - Ci-**GENERALITĂȚI****Caracterul zonei**

Funcțiunea predominantă - suprafețe destinate înhumării cadavrelor umane. Zona cuprinde cimitirele existente și construcțiile de cult din cadrul lor.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Utilizări permise**

- în U.T.R. - Ci -

- înhumarea cadavrelor umane
- construcții caracteristice cimitirelor (cripte monumente funerare, construcții de cult)
- amenajarea drumurilor interioare în cimitir

Utilizări interzise

-orice construcție în afara celor amintite la utilizările permise.

**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE, SI CONFORMARE
A CONSTRUCȚIILOR**

Pentru zona Ci nu se pune probleme de amplasare echipare și conformare a construcțiilor.

Pentru U.T.R. - Ci - se vor respecta normele de înhumare și se vor construi (amenaja), monumentele funerare specifice localității și cultului religios respectiv.

Accesul la cimitire se va face atât auto cât și pietonal.

Nu se prevăd P.O.T. maxim pentru U.T.R, și nici un regim de înălțime maxim admis.

CAPITOLUL VII - ZONA DOTARILOR SPORTIVE SI DE AGREMENT

GENERALITĂȚI

Caracterul zonei

Zona grupează terenurile destinate activitatilor sportive (terenuri de sport, sala de sport) și cele destinate construcțiilor cu caracter de agrement (case de vacanță, stranduri, camping, etc.)

Funcțiunea predominantă : recreere, agrement, sport

Funcțiuni complementare

- comerț alimentar cu caracter provizoriu, amplasate temporar pe domeniul public sau privat.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise

În UTR aparținând zonei sunt permise următoarele:

- amenajarea de terenuri de sport, inclusiv construcții aferente (săli de sport, tribune, vestiare)
- amenajarea de dotări turistice - cabane, pensiuni, etc.
- alimentație publică

Utilizări permise cu condiții

- construire de cabane și locuințe de vacanță, în UTR SP1.1, cu condiția elaborării unei documentații urbanistice (plan urbanistic zonal) care să stabilească: parcelarea, accesul auto și pietonal, reglementări privind amplasarea construcțiilor, echiparea tehnico-edilitară.

Utilizări interzise

În toate U.T.R. aparținând zonei dotarilor sportive și de agrement se interzic:

- unitățile industriale de orice fel
- locuințele și adăposturile de animale de orice fel
- anexele gospodărești de orice fel

**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFORMARE
A CONSTRUCȚIILOR**

Amenajările terenurilor de sport se vor face în concordanță cu normele specifice.

Amplasarea caselor de vacanță în UTR 1.1 destinat acestui scop se va face în baza unei documentații de urbanism, care va soluționa parcelarea, accesul auto și pietonal,

reglementări privind amplasarea construcțiilor, echiparea tehnico-edilitară.

Suprafața minimă a parcelelor destinate amplasării de locuințe permanente și case de vacanță în UTR destinate acestui scop va fi de 300 mp, iar frontul minim la stradă va fi de 15 m.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+M, cu excepția pensiunilor turistice pentru care se acceptă un regim de înălțime de P+E+M.

Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.) pentru case de vacanță va fi de 25%.

Coeficientul maxim de ocupare a terenurilor (C.U.T.) pentru case de vacanță va fi de 0,5.

POT și CUT pentru alte funcțiuni (unități turistice, unități de alimentație publică) se va stabili prin PUZ, fără a depăși 35%, respectiv 1,1.

Se va acorda atenție deosebită asigurării parcajelor suficiente și a unei proporții sporite de spații verzi (minimum 40% din suprafața parcelei)

CAPITOLUL VIII - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

GENERALITĂȚI

Caracterul zonei

Zona include drumurile (străzile) din intravilanul propus.

Funcțiuni

- Circulația de tranzit prin localitate și circulația locală între zonele funcționale.
- Amplasarea de rețele edilitare și construcții aferente acestora.

Utilizări nepermise

- parcarea și staționarea pe suprafața ce aparține de domeniul public al drumurilor, cu excepția zonelor autorizate
- amplasarea oricăror construcții cu excepția celor provizorii pe domeniul public

Echiparea căilor de comunicație

Se vor lua măsurile de amenajare a porțiunilor de străzi ale căror elemente geometrice nu corespund normativelor în vigoare.

Se vor amenaja și întreține permanent șanțurile în așa fel încât să se asigure starea corespunzătoare a drumului (străzii) și siguranța circulației.

Se va asigura iluminatul public pe toate străzile din intravilan.

CAPITOLUL IX - ZONA SPATIILOR PLANTATE DE PROTECȚIE

GENERALITĂȚI

Caracterul zonei

Zona cuprinde suprafețele din intravilan acoperite cu vegetație având ca funcțiune predominantă protecția solului sau protecția malurilor pâraielor care constituie limita naturală pentru intravilan (subzona cuprinzând UTR PP) .

Funcțiunea unică a suprafețelor verzi este protecția contra eroziunii solului.

Utilizări permise

- lucrări de regularizare și reprofilare a cursului
- lucrări de consolidare a malurilor
- plantatii de protecție antierozională
- plantații pomicole cu păstrarea fânetelor naturale, printre rândurile de pomi sau arbuști.
- circulația auto și pietonală, pe trasee stabilite

Utilizări interzise

-orice fel de construcție sau lucrare care ar periclita suprafețele protejate, astfel că nu este cazul să se prevadă condiții de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor, și nici POT sau CUT maxim.

CAPITOLUL IX - DISPOZITII FINALE

Prezentul Regulament intra in vigoare cu data aprobarii lui de catre Consiliul local al comunei Agrij

Modificarea prezentului Regulament se face in urmatoarele cazuri:

- cand prin elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism pentru anumite zone din intravilan se modifica prevederile Regulamentului
- in cazul modificarilor in legislatia privind urbanismul si amenajarea teritoriului
- in cazul actualizarii planului urbanistic general al localitatii

In toate cazurile noul Regulament local de urbanism se va aproba de catre Consiliul local al comunei Agrij dupa avizarea lui conform legii.

Întocmit,



Arh. S. Cosoveanu

Arh. A. Samsudean

Arh. S. Popoviciu

