

S.C. PROCONSAL S.A. Înreg. Nr. J 31 / 767 / 1991	S.C. EDITA S.R.L. Înreg. Nr. J 12 / 4330 / 1994
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 CAMĂR, JUD. SALAJ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

CLUJ NAPOCA, IUNIE 2007

S.C. PROCONSAL S.A. Înreg. Nr. J 31 / 767 / 1991	S.C. EDITA S.R.L. Înreg. Nr. J 12 / 4330 / 1994
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 CAMĂR, JUDEȚUL SĂLAJ

Prescripții generale

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

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic general al comunei Camăr 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 Camăr, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Camăr este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării sale de către Consiliul Local al comunei Camăr, 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 Camăr 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
- 8) Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare

- 9) Legea nr. 422/01 republicată
- 10) Legea apelor nr.107/1996
- 11) Legea drumurilor nr.13/1974 și HG nr.36/1996
- 12) Legea locuinței nr.114/1996
- 13) Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- 14) HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- 15) Norme de igienă privind modul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994
- 16) Ordinul MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului
- 17) Ordinul Ministerului Mediului nr. 298/1991 privind dreptul de acces la cursuri de apă și lacuri al autorității de gospodărire a apelor.
- 18) 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
- 19) 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.
- 20) 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 Camăr 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 Camăr este constituit din 2 localități, respectiv 10 trupuri de intravilan. Acestea sunt reprezentate în planșa nr. S1. "Încadrare în teritoriul administrativ" a P.U.G. al comunei Camăr.

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. REGULI DE BAZĂ 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 Camăr 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 Livezile pe terenuri agricole și ocuparea cu construcții a terenurilor agricole din intravilanul existent se realizează în următoarele scopuri:

- a) pentru dezvoltarea funcțiunii turistice a localității
- b) pentru protejarea obiectivelor cu valoare de patrimoniu aflate în extravilanul actual
- c) pentru asigurarea amplasamentelor necesare dezvoltării dotării tehnico – edilitare a localităților.

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

- a) Cursurile și oglinzile de apă
- b) Spațiile verzi amenajate și pădurile

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

- a) Zone protejate cu valoare istorică și arhitecturală
- b) Zone protejate cu valori arheologice

5.5. În cadrul zonelor protejate cu valoare istorică și arhitecturală este obligatorie avizarea de către MCC sau DJCCPCN 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”.

5.7. În cadrul zonelor protejate cu valori naturale este interzisă orice construcție care nu are ca scop direct 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. Locuințele existente din zonele supuse riscurilor tehnologice vor fi dezafectate treptat, pe măsura agravării stării de uzură a acestora.

6.4. Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice 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 Camăr se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- a) alimentarea cu energie electrică
- b) alimentarea cu apă potabilă
- c) 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:

- a) lățimea de minimum 12,0 m pentru construcțiile izolate sau cuplate.
- b) suprafața de minimum 250 mp. Pentru parcelele având dimensiuni mai mici, se instituie drept de preempțiune pentru vecini.
- c) 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:

- a) 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;
- b) 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.

- a) 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;
- b) 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 Camăr cuprinde următoarele zone:

- 1) Zonă centrală și alte funcțiuni de interes public
- 2) Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
- 3) Zonă unități industriale de prelucrare a materiilor prime locale, servicii cu caracter industrial, industrie mică, meșteșugărească.
- 4) Zonă unități agricole și agrozootehnice, servicii pentru agricultură
- 5) Zonă de spații plantate
- 6) Zonă gospodărie comunală
- 7) Zonă cu obiective de echipare edilitară
- 8) Zona căilor de comunicație
- 9) Zona de protecție sanitară
- 10) 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.

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

ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC (C)

1) 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.

2) Utilizare funcțională

- Utilizări permise:
 - a) Dotări publice de interes general, administrative, politice, culturale și sociale;
 - b) Comerț și alimentație publică;
 - c) Servicii profesionale (sociale, financiare, bancare, etc.);
 - d) Parcaje, în număr impus de R.G.U.
 - e) 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.
 - b) Anexe gospodărești, cu excepția adăposturilor pentru animale mari, amplasate obligatoriu în partea posterioară a parcelei;

c) Platformă amenajate pentru piață agro – alimentară, la distanță normată față de alte funcțiuni;

d) Dotări aferente locuințelor.

- Utilizări interzise

a) Construcții de locuințe cu multe niveluri;

b) 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.

3) *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, 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) Construcțiile înșiruite sau cuplate vor putea fi amplasate numai cu asigurarea accesului carosabil în interiorul parcelei.

c) 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.

- c) Nu se recomandă realizarea de accese carosabile înfundate.
- d) Accesele carosabile vor avea lățimea minimă de 3,5 m.
 - Staționarea autovehiculelor
 - a) Se interzice parcare și staționarea autovehiculelor și căruțelor pe platforma carosabilă a drumului județean.
 - 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:
 - a) 30% pentru parcelele ce vor cuprinde și locuințe;
 - b) 60% pentru dotări de interes public, comerț, servicii, etc.
 - Înălțimea construcțiilor
 - a) În zona centrală se vor realiza de regulă construcții cu înălțimea cuprinsă între 2 și 3 nivele (P+1, P+2);
 - b) Construcțiile parter (cu excepția anexelor gospodărești), precum și 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 gunoiiului.
 - 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) 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.
 - 4) 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) Având, totodată, în vedere utilizarea eficientă a terenului din zona centrală (cu excepția dotărilor cu caracter turistic) și dotarea acestuia cu utilități, se instituie pentru această zonă un coeficient minim de utilizare a terenului de 0,3.

2. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)

1) 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 permanentă de tip rural adunat în vatra localității (LM), cuprinzând gospodării complexe agricole.

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

- 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 ;

b) Anexe gospodărești de orice fel, cu excepția LT;

c) Spații pentru desfășurarea activităților de industrie mică, de preferință cu tehnologie tradițională, de prestări servicii nepoluante, în principal în LM;

d) Spații comerciale și de alimentație publică, în LM și LT;

e) Adăposturi pentru animale cu capacitatea de până la 3 bovine, 2 cabaline, 10 ovine, 3 porcine, 30 păsări, în condițiile legii, cu excepția LT;

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) Construcțiile de locuit cu multe niveluri;

b) 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.

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

d) Adăposturi pentru animale, indiferent de specie și capacitate, în LT.

2) Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- Caracteristici ale parcelelor

a) În LM parcelele vor avea frontul la stradă de minimum 12 m și maximum 20 m;

b) În LT se va menține structura morfo - spațială și parcelarea caracteristică acestei zone, respectiv parcelele vor avea forma impusă de limitele de proprietate, dar nici o latură mai mică de 12 m.

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament

a) În LM se va respecta de regulă alinierea existentă;

b) Alinierea construcțiilor noi în LM se va face și se va preciza prin P.U.D. sau plan de parcelare, în afara situațiilor în care reprezintă completări ale frontului existent.

c) În LT construcțiile pot fi amplasate fără alte restricții decât cele generate de existența drumurilor și acceselor publice, a căror suprafață nu poate fi ocupată cu construcții.

- 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) În LM anexele gospodărești vor fi amplasate numai în partea posterioară a parcelei.

- Condițiile de acces și drumuri

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

b) La toate parcelele din LT se va asigura accesul carosabil până la distanța de maximum 50 m de la limita parcelei, prin drumuri publice, de la care accesul direct sau prin servitute va putea fi asigurat de către beneficiarii acestora.

c) Nu se recomandă realizarea de accese carosabile înfundate.

c) Accesele carosabile vor avea lățimea minimă de 3,5 m.

- Staționarea autovehiculelor

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

- Procentul de ocupare a terenurilor

a) În cadrul LM se va respecta P.O.T. maxim de 35% raportat la suprafața parcelei respective.

b) În cadrul LT nu se precizează P.O.T., dar suprafața construită a unei construcții nu va depăși 150 mp.

- Înălțimea construcțiilor

a) Înălțimea construcțiilor de locuit va fi de regulă de 2 niveluri în LM și parter în LT;

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) În cadrul zonei de locuit LT se vor putea utiliza sursele de apă freatică (fântânile individuale existente) și alte surse proprii;

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

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

d) Pentru locuințele din LT se vor adopta soluții locale de alimentare cu apă, iar evacuarea apelor uzate se va realiza în bazine septice vidanjabile din beton, dimensionate corespunzător.

- 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
- suprafața spațiilor verzi amenajate (plantații ornamentale, rondouri de flori, etc.).

Aceasta va fi de minimum 50 mp spațiu verde, amplasat în fața locuințelor în LM și de minimum 20% din suprafața parcelei în LT.

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

3) *Posibilități maxime de utilizare a terenurilor*

a) În LM, având în vedere procente de ocupare a terenurilor stabilite, precum și regimul de înălțime propus, coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,9.

b) În LT coeficientul de utilizare maxim admis va fi de 0,3.

3.ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE DE PRELUCRARE A MATERIILOR PRIME LOCALE, SERVICII CU CARACTER INDUSTRIAL, INDUSTRIE MICĂ, MEȘTEȘUGĂREASCĂ (I)

1) *Generalități*

- Caracterul zonei : zonă ocupată în principal cu activități economice organizate în agenți economici mici și mijlocii, de prelucrare a materiilor prime locale, servicii cu caracter industrial, industrie mică, meșteșugărească .
- Funcțiunea predominantă: activități industriale și servicii pentru acestea, precum și servicii pentru populație care generează disconfort în zona de locuit.
- Funcțiuni complementare: prestări de servicii, comerț, gospodărie comunală, depozitare și transport.

2) *Utilizare funcțională*

- Utilizări permise

a) Activități economice cu caracter industrial, nepoluante, legate de prelucrarea produselor agricole vegetale și animaliere locale;

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

a) Locuințe și funcțiuni complementare;

b) Obiective turistice de orice fel;

c) 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 accesesele 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;

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

c) 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. 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.

b) Pentru obiectivele industriale amplasate în trupuri independente de intravilan se va alege soluția arhitecturală cea mai potrivită în funcție de profilul și tehnologia specifică din fiecare unitate;

c) 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.

4) 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 AGROZOOOTEHNICE, SERVICII PENTRU AGRICULTURĂ (A)

1) Generalități

- Funcțiunea predominantă: activități de servicii pentru agricultură și zootehnie.
- Funcțiuni complementare: comerț cu mărfuri specifice, depozitare și transport.

2) Utilizare funcțională

- Utilizări permise

a) 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;

d) 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

a) Locuințe permanente și funcțiuni complementare;

b) Obiective turistice de orice fel;

c) Dotări social – culturale de interes public.

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 accesesele 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.

b) 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%.

4) 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, AGREMENT ȘI SPORT (S)

1) *Generalități*

- Funcțiunea predominantă: spații verzi, construcții și amenajări pentru agrement și sport, protecție

2) *Utilizare funcțională*

- Utilizări permise

Plantații, circulație pietonală, sport;

- Utilizări permise cu condiții

Construcții demontabile pentru comerț mărunț, tribune, etc., numai în VS

- Utilizări interzise

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

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)

1) *Generalități*

- Funcțiunea dominantă a zonei este înhumarea cadavrelor umane în cimitire și depozitarea deșeurilor menajere. Aceasta din urmă este o funcțiune provizorie, permisă până la punerea în funcțiune a depozitelor de deșeurii menajere centralizate.

2) *Utilizare funcțională*

- Utilizări permise

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

- Utilizări interzise

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

3) *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)

1) *Generalități*

Funcțiunea dominantă a zonei este asigurarea alimentării cu apă a localităților, precum și epurarea apelor uzate.

2) *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)

1) *Generalități*

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

2) *Utilizare funcțională*

- Utilizări permise
 - a) Amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic, conținute în P.U.G.
 - b) Construcții ușoare și copertine pentru stațiile de transport în comun.
 - c) Lucrări de rețele și racorduri edilitare.

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

3) *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

1) *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.

2) *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.

3) *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 MCC sau DJCCPCN pentru orice lucrări de construire.
- Se propun 4 zone de protecție după cum urmează:
 - 1) zona de protecție a monumentului istoric (biserica de lemn) cuprinde teritoriul din intravilan constituit de incinta bisericii și a cimitirului, precum și de parcelele cu locuințe situate de o parte și de alta a acestei incinte până la o distanță de 100 m spre NE și 200 m spre V pe latura dinspre biserică, precum și un număr de 25 parcele construite, situate vis-a-vis de biserică, cu arhitectură tradițională.
 - 2) zona de protecție a sitului arheologic cuprinde un teritoriu intravilan de 2 ha și un teritoriu extravilan cu raza de 200 m, având ca centru botul de deal pe care se presupune a fi localizată așezarea preistorică.
 - 3) zona de protecție a ruinelor bisericii reformate și a criptei, cuprinde teritoriul cimitirului reformat, limita zonei de protecție se suprapune cu limita de proprietate a cimitirului.
 - 4) zona de protecție a centrului localității, care cuprinde întreaga insulă dintre cele două străzi paralele, de la școală la N până la dispensar la S, precum și parcelele de pe fronturile opuse ale celor 2 străzi care flanchează zona centrală.

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

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 agricole în cadrul gospodăriilor.

Funcțiuni interzise: 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 publice, culturale, administrative și comerciale, precum și amenajări ale spațiului public.
- b) Restricții: - Se va obține avizul CRMI la nivel de P.U.D. pentru toate obiectivele din zona de protecție
 - 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 cadrul trupului principal de intravilan, la extremitatea vestică..

Funcțiune dominantă : construcții de cult, monumente de arhitectură

Reglementări :

a) Permisuni: - Se pot autoriza construcții de reparații, întreținere și amenajări exterioare.

b) Restricții - Este interzisă amplasarea de construcții noi.
- Pentru lucrări de reparații capitale, modificări, completări la construcțiile existente în zona de protecție se va solicita avizul CRMI.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 10 %

C.U.T. maxim = 0,1

LM1, LM3

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, cea mai mare parte a construcțiilor în stare bună și mediocră. Parcelele sunt dreptunghiulare, înguste și adânci. Există un număr foarte mare de parcele libere.

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

Reglementări :

a) Permisuni - Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de locuințe, prin completarea fronturilor stradale, cu înălțimi până la 3 niveluri.
- 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.
- În LM3, pentru modificări ale construcțiilor existente se va solicita avizul CRMI.
 - Este permisă amplasarea obiectivelor altele decât locuințe numai dacă acestea se încadrează în parcela existentă.
 - 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.
 - Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile regulamentului local de urbanism pentru zone de locuit.
- c) Indici de control :
- P.O.T. maxim = 30 %
 - C.U.T. maxim = 0,9

LM2

Delimitări : Cuprinde mai multe terenuri de la extremitatea vestică a trupului principal. Construcțiile din zonă au un grad avansat de uzură.

Funcțiunea dominantă : Zonă de locuit cu clădiri de tip rural.

Reglementări :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza reparații la construcții existente.
- b) Restricții : - Pentru întreaga zonă se instituie interdicție definitivă de construcție.

LM4

Delimitări : Cuprinde extinderea de intravilan propusă la extremitatea sudică a localității Camăr.

Funcțiunea dominantă : Zona liberă de construcții, propusă pentru lotizare în vederea realizării de locuințe noi.

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

Alte funcțiuni permise cu condiții: Activități de industrie mică, servicii nepoluante.

Reglementări :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici , cu înălțimi până la 3 niveluri.
 - 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 va întocmi un plan de parcelare.

- Este permisă amplasarea obiectivelor altele decât locuințe numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela propusă și sunt deservite de familia proprietarului parcelei.
- Amplasarea obiectivelor altele decât locuințe se va putea face numai pe baza unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.
- Se interzice amplasarea locuințelor noi în interiorul parcelelor, în spatele fronturilor stradale.
- Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit.
- Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
- Anexele gospodărești (grajduri) vor avea o capacitate limitată la 5 capete animale mari, conform ordinului Ministerului Sănătății nr. 546 / 1997.
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile regulamentului local de urbanism pentru zone de locuit.

c) Indici de control :

P.O.T. maxim = 35 %

C.U.T. maxim = 0,9

LT

Delimitări : Cuprinde trupurile aparținătoare localității Pădureni.

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 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.

d) Indici de control :

Aria construită a unei construcții nu va depăși 150 mp.

I1

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

Funcțiune dominantă : Activități de prelucrare industrială a produselor agricole, servicii cu caracter industrial.

Funcțiuni complementare : Depozitare, sedii de birouri.

Reglementări :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza , pe bază de certificat de urbanism, în completarea incintelor existente, 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.
 - Regimul de înălțime al construcțiilor nu va depăși 2 niveluri.
 - Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor definitive, sunt cele prevăzute prin Regulamentul local de urbanism pentru zona unităților industriale.

I2

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului principal al localității, la nord de centrul localității.

Funcțiune dominantă : Activități de prelucrare industrială a produselor agricole locale (moară).

Funcțiuni complementare : Locuințe existente, comerț.

Reglementări :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza în completarea incintelor existente sau în incinte noi construcții destinate activităților economice cu caracter industrial, servicii pentru industrie și populație, depozitare și transport.
- b) Restricții :- Amplasarea de obiective noi se va putea face numai după întocmirea și aprobarea unui P.U.Z. pentru organizarea zonei de producție.
 - Regimul de înălțime al construcțiilor nu va depăși 2 niveluri.
 - Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor definitive, sunt cele prevăzute prin Regulamentul local de urbanism pentru zona unităților industriale.

I3

Delimitări : Mai multe terenuri izolate, cuprinse în cadrul trupului principal al localității, în interiorul zonei centrale sau al zonei de locuit.

Funcțiune dominantă : Servicii cu caracter industrial.

Funcțiuni complementare : Depozitare, sedii de birouri.

Reglementări :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza , pe bază de certificat de urbanism, în completarea incintelor existente, 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.
- Regimul de înălțime al construcțiilor nu va depăși 2 niveluri.
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor definitive, sunt cele prevăzute prin Regulamentul local de urbanism pentru zona dominantă în care se află.

A

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului principal al localității, la extremitatea vestică a acestuia, adiacent lui I2.

Funcțiunea dominantă : Activități de producție agricolă, colectare și depozitare a produselor agricole, servicii pentru agricultură.

Funcțiuni complementare : Birouri, comerț.

Reglementări :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza în completarea incintelor existente sau în incinte noi construcții destinate activităților economice cu caracter industrial, servicii pentru industrie și populație, depozitare și transport.
- b) Restricții :- Amplasarea de obiective noi se va putea face numai după întocmirea și aprobarea unui P.U.Z. pentru organizarea zonei de producție.
- Regimul de înălțime al construcțiilor nu va depăși 2 niveluri.
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor definitive, sunt cele prevăzute prin Regulamentul local de urbanism pentru zona unităților agricole.

VS1

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului principal.

Funcțiunea dominantă : Teren de sport.

Reglementări :

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

VS2

Delimitări : Parc existent și scuar nou propus în cadrul sau în apropierea zonei centrale.

Funcțiunea dominantă : Spații plantate cu vegetație arboricolă, având rol de protecție și agrement

Reglementări :

- a) Permisii: - Amenajări de alei pietonale în limita a maximum 20 % 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.

VP

Delimitări : zone plantate în jurul obiectivelor ce necesită protecție.

Funcțiunea dominantă : protecția obiectivelor de patrimoniu, stabilizarea terenului.

Reglementări :

- a) Permisii: - 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.

CG

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului principal al localității, în apropierea zonei centrale.

Funcțiunea dominantă : Cimitir.

Funcțiuni complementare : Terenuri agricole, reprezentând spațiul de extindere a cimitirului.

Reglementări :

- a) Permisii: - Se pot autoriza, pe bază de certificat de urbanism, construcții de cult de mici dimensiuni : capele, monumente comemorative, etc.
- b) Restricții: - Pentru toate construcțiile supraterane (cripte, capele, etc.) se va solicita avizul MCC sau DJCCPCN.
 - 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.

DG

Delimitări : Cuprins în cadrul trupului independent, adiacent stației de epurare.

Funcțiunea dominantă : Depozitare deșeurii menajere..

Reglementări :

- a) Permisuni: - Se poate autoriza depozitarea deșeurilor menajere pe perioadă determinată de maximum 2 ani, până la realizarea rampelor centralizate.

- b) Restricții: - la închiderea depozitului se va realiza ecologizarea zonei prin acoperire cu un strat impermeabil din argilă, peste care se va așeza un strat de pământ vegetal.
- Nu se va construi.

E

Delimitări : Cuprinde gospodăria de apă potabilă situată în cadrul trupului principal al localității, captarea și rezervorul de apă potabilă a localității, stația de epurare.

Funcțiunea dominantă : zona de protecție sanitară a acestora.

Reglementări :

- a) Permisuni: - Se pot autoriza amenajări și construcții pentru funcțiunea dominantă.

- b) Restricții : - Este interzisă amplasarea oricărei alte construcții în afară de cele protejate.
- Se interzice utilizarea îngrășămintelor chimice și a insecticidelor în perimetrul de protecție a captărilor de apă.
- Se va realiza o izolare a zonei de protecție printr-o perdea plantată în suprafață de minimum 10 % din totalul suprafeței rezervate.