

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



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. SACU,  
jud. CARAȘ SEVERIN**

Proiect nr. 15 / 2010

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SACU, jud. CARAȘ SEVERIN

COLECTIV DE ELABORARE:

sef proiect: arh. MARIUS BARBIERI  
urbanism : arh. MARIUS BARBIERI  
ing. GABRIELA POP

APRILIE 2010

# Cuprins

I. Dispozitii generale.....	3
II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul administrativ al comunei sacu.....	5
III.Zonificarea teritoriului.....	7
IV. Prevederile regulamntului local de urbanism la nivel de zone și subzone functionale.....	8
1. Zona centrala și alte functiuni complexe de interes public ( C ).....	8
2. Zona rezidentiala cu cladiri de tip rural ( L.M.d.).....	9
Capitolul 1. Generalități.....	9
Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor.....	9
Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.....	9
3. Zonă mixtă - rezidențială și servicii comerciale, în clădiri de înălțime mică ( M ).....	10
4. Zona de gospodarie comunală, cimitire, ansambluri istorice protejate (G .C.).....	12
5. Zona pentru institutii publice si servicii de interes general (I.S.).....	12
6. Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protectie (P).....	14
7. Zona unitatilor industriale ( I ).....	14
8. Zona curs de apa (V).....	15
9. Zona de construcții de turism și agrement (C.T.A.).....	15
10. Zona pentru cai de comunicatie feroviara și construcții aferente (C.C.b) .....	16
11. Zona unitatilor agricole (A).....	17
V. Unitati teritoriale de referinta ( U.T.R. ).....	18
Localitatea resedinta de comuna Sacu.....	19
I. Zona centrala (C).....	19
II. Zona rezidentiala cu cladiri de tip rural ( L.M.d.).....	21
III. Zonă mixtă - rezidențială și servicii comerciale, în clădiri de înălțime mică ( M ).....	25
IV. Zona gospodărie comunală, cimitire, ansambluri istorice protejate (G.C.).....	28
V. Zona pentru institutii publice si servicii de interes general (I.S).....	29
VI. Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protectie (P).....	31
VII. Zonă industrială ( I ).....	31
VIII. Curs de apa ( V ).....	32
IX. Zona pentru cai de comunicatie feroviara și constructii aferente (C.C.b.).....	32
X. Zona unităților agricole (A.) .....	33
Localitatea Tincova.....	35
I. Zona rezidentiala cu cladiri de tip rural ( L.M.d. ).....	35
II. Zona gospodărie comunală, cimitire, ansambluri istorice protejate (G.C.).....	38
III. Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (I.S.).....	39
IV. Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protectie (P).....	41
V. Curs de apa ( V ).....	42
Localitatea Sălbăgelu Nou.....	43
I. Zona rezidentiala cu cladiri de tip rural ( L.M.d.).....	43
II. Zona gospodărie comunală, cimitire, ansambluri istorice protejate (G.C.).....	46
III. Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (I.S.).....	46
IV. Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protectie (P).....	49
V. Zonă industrială ( I ).....	49

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

## I. DISPOZITII GENERALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin H.G.R. nr. 616 / 1993 și H.G.R. nr. 71/1996;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 36/1996 privind drumurile;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 cu normele de igienă privind modul de viață al populației;
- Ordinul MAPPM nr.125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităților economice și sociale asupra mediului;

- Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OG nr. 27/2008 - modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Caraș Severin;
- Lege 46/2008 privind Codul Silvic;
- HG 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- HG 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- HG 1286/2004 privind aprobarea Planului general de masuri preventive pentru evitarea și reducerea efectelor inundațiilor,
- Ordin 62/N/1998, 19,0/288/1998, 955/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe ;
- Ordin 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viața al populației;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Lege 293/2002 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 93/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 73/2000 privind Fondul pentru mediu;
- Lege 426/2001 pt aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordin 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor ;
- Lege 506/2003 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 65/2003 pentru modificarea Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001 ;
- Planul Urbanistic General, Planul de Amenajare a Teritoriului și Regulamentul Local de Urbanism elaborate de S.C. Măgura S.R.L. Caransebeș.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

Nr.	Localitate	Nr. trupuri
1.	Resedința de comuna – <b>Sacu</b>	4
2.	Localitatea Tincova	4
3.	Localitatea Sălbăgelu Nou	1

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

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

**3.4.** În cadrul fiecărei localități se vor delimita unități teritoriale de referință (**U.T.R.**), care sunt o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate

funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu. Fiecare trup al intravilanului va corespunde unuia sau mai multor U.T.R.–uri.

Nr.	Localitate	Nr. U.T.R.
1.	Resedința de comuna – <b>Sacu</b>	24
2.	Localitatea Tincova	19
3.	Localitatea Sălbăgelu Nou	8

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

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

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

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

Teritoriul administrativ al unității de bază	Categorია de folosință - ha						Total
	Agricol	Neagricol					
		Paduri (extravilan) + zone verzi (intravilan)	Ape	Cai de comunicație rutieră	Curti, construcții	Neproductiv	
Extravilan	2849,82	1899,28	97,47	133,73	-	31	5011,30
Intravilan	-	33,72	9,53	11,27	299,18	-	353,70 intravilan propus
<b>Total</b>	<b>2849,82</b>	<b>1933</b>	<b>107</b>	<b>145</b>	<b>299,18</b>	<b>31</b>	<b>5365</b>
% din total	53,12	36,03	1,99	2,70	5,58	0,58	100

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Acestea sunt:

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

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

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

**4.9.1.2.** Drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate fara intrerupere in traversarea localitatilor, servind si ca strazi.

**4.9.1.3.** Strazile din localitatile rurale au urmatoarele functii si caracteristici:

- **strazi principale** – cu doua benzi de circulatie pentru trafic dublu;
- **strazi secundare** – cu o singura banda de circulatie pentru trafic de intensitate redusa;

**4.9.1.4.** La proiectarea, executia si interventiile asupra strazilor din localitatile rurale se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali si de aparare, de conservarea si protectia mediului inconjurator, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic si de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de varsta a 3-a, precum si pentru amenajarea pistelor pentru biciclisti.

**4.9.1.5.** Documentatiile tehnice privind proiectarea constructiei, modernizarii si reabilitarii strazilor din localitatile rurale se avizeaza de catre administratorul acestora.

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

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

**c) rampele de depozitare a gunoiului.**

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

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

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

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

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

- Monumentele și ansamblurile istorice și de arhitectură, siturile arheologice:

- ✓ Așezare paleolitică (cod LMI – CS-I-s-B-10889), situată pe terasa superioară a râului Timiș, în localitatea Tincova – „Săliște”.

- Trama stradală a localităților.

Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale și / sau antropice protejate prin prezentul regulament și Plan Urbanistic General este interzisă. Se vor realiza studii istorice pentru fiecare monument în care să se regăsească relațiile de vecinătate, accese auto și pietonale, interdicții de construcție, regimuri de înălțime, POT, CUT și stiluri de arhitectură admise.

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

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

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

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

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

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

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

### III.ZONIFICAREA TERITORIULUI

#### ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE

Zonificarea funcțională a intravilanului localităților comunei Sacu cuprinde următoarele zone:

**a) Zona centrală și alte funcțiuni complexe de interes public (C);**

Această zonă se găsește doar în reședința de comună Sacu în U.T.R.1-C.1 deoarece celelalte localități nu au dotările grupate în așa fel încât să formeze un centru propriu-zis.

**b) Zona rezidențială cu clădiri de tip rural (L.M.d.);**

**c) Zonă mixtă - rezidențială și servicii comerciale, în clădiri de înălțime mică ( M );**

**d) Zona de gospodărie comunală, cimitire, ansamblurile istorice protejate(G.C.);**

În cadrul acestei zone pot fi delimitate două subzone, determinate pe de o parte de funcțiunea diferită ce se desfășoară în cadrul lor, iar pe de altă parte de statutul de zonă protejată cu valoare istorică a unora dintre teritoriile respective.

- Subzona cimitirelor (G.C.C.);
- Subzona gospodăriei comunale (G.C.G.)
- e) Zona pentru instituții publice și servicii de interes general (I.S.) cu subzona:**
  - Subzona construcții de învățământ și cultură (I.S.e.d);
  - Subzona institutii de cult (I.S.c.).
- f) Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție (P);**
- g) Zona unităților industriale (I);**
- h) Zona curs de apă (V);**
- i) Zona de construcții de turism și agrement (C.T.A.);**
- j) Zona pentru căi de comunicație feroviară și construcții aferente (C.C.b);**
- k) Zona unităților agricole (A.).**

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

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

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

#### Capitolul 1. Generalități

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

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

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

#### Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

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

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

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

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

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

#### Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**Art.25.** Pentru zona centrala a localitatii Sacu **se recomanda intocmirea unui PUZ**.

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

### **Capitolul 1. Generalități**

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

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

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

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

- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cu regim de inaltime de maxim P+1+M nivele;
- terenuri de sport, stranduri, terenuri de joaca pentru copii;
- spatii verzi;
- locuinte individuale si case de vacanta cu regim de inaltime de maxim pentru LMD: P+1 nivele;
- constructii de cult;
- ateliere pentru desfasurarea activitatilor de artizanat cu tehnologie traditionala si alte prestari servicii nepoluante;
- unitati de alimentatie publica si marfuri industriale independente;
- strazi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

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

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

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

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

**Art.6.** Interdicții temporare de construire: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice zonale care sa stabilească reguli precise de construire, specifice zonei (si in limitele de protectie ale retelelor edilitare majore).

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

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

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

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

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

**Art.11.** Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art.220.** În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 20% care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Capitolul 1. Generalități**

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

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

#### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

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

- locuinte individuale si case de vacanta cu regim de înălțime de maxim **P+1+M**;

- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cu regim de înălțime de maxim **P+1+M**;
- terenuri de sport, stranduri, terenuri de joaca pentru copii;
- spatii verzi;
- constructii de cult;
- ateliere pentru desfasurarea activitatilor de artizanat cu tehnologie traditionala si alte prestari servicii nepoluante;
- unitati de alimentatie publica si marfuri industriale independente;
- strazi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

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

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

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

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

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art.21.** Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la toate parcelele construite.

Pentru fundături până la 50 m accesele carosabile vor avea o lățime de minimum **5,25 m**. Pentru distanțe mai mari se vor realiza P.U.Z.-uri pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

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

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

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

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

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

##### **Capitolul 1. Generalități**

**Art.1.** Zona de gospodărie comunală cuprinde:

- subzona cimitirelor (**G.C.C.**);
- subzona gospodării comunale (**G.C.G.**);

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

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

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

##### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

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

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

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

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

##### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

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

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

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

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

##### **Capitolul 1. Generalități**

**Art.1.** Zona cuprinde subzonele:

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

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

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

## **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

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

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

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

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

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

## **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Capitolul 1. Generalități**

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

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

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

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

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

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

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

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE ( I )

### **Capitolul 1. Generalități**

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

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

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

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

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

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

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

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

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

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Art.9.** Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de procesul de producție respectiv.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. ZONA CURS DE APA (V)

### **Capitolul 1. Generalitati**

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

**Art.2.** Funcțiuni complementare: nu există.

### **Capitolul 2. Utilizarea functionala a terenurilor**

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

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

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

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

### **Capitolul 1. Generalitati**

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

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

## **Capitolul 2. Utilizarea functionala a terenurilor**

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

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

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

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

### **Capitolul 1. Generalități**

**Art.1.** Functiunea predominanta este circulatia feroviara.

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

### **Capitoloiu 2. Utilizarea functionala a terenunlor**

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

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

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

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

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

Capitolul 3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

Constructii si instalatii aferente exploatarei liniilor de cale ferata;

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

Instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora;

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome „Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane” si a Ministerului Transporturilor.

In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situate de o parte si de alta a caili ferate;

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome „Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane” si a Ministerului Transporturilor, si anume:

- cai ferate industriale;
- lucrari hidrotehnice;



- traversarea caii ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

## 11. ZONA UNITATILOR AGRICOLE (A)

### **Capitolul 1. Generalități**

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

**Art.2.** Funcțiunea dominantă a zonei: activități agro–zootehnice.

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

### **Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor**

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

**Art.5.** Utilizări permise cu condiții: pentru toate utilizările permise la **art. 4.** se va obține acordul de mediu; pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor județene și naționale se va obține avizul organelor competente.

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

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

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

### **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art.19.** În vederea asigurării unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea

materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu caracterul funcțional al clădirilor.

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

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

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

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

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

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

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

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

I. ZONA CENTRALA (C)

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

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

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

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

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

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

**Reglementări :**

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

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

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

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

➤ *Utilizări interzise*

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

**c) Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

c.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea fata de punctele cardinale*

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

➤ *Amplasarea față de drumurile publice*

- accesul la D.N. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N.

- *Amplasarea față de aliniament*
  - se vor respecta retragerile stabilite prin planșa de reglementări;
  - nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- *Amplasarea in interiorul parcelei*
  - distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai inalte dintre ele;
  - se vor pastra distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.

#### c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

- dotarile minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existentei construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;
- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil ;
- in momentul realizarii rețelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiata locuinta;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate;
- vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor.

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

- *Parcelarea*
  - parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse prin P.U.Z privind amplasarea constructiilor și executarea noilor strazi interioare;
  - frontul la strada a unei parcele va fi de minimum **12 m**;
  - parcelele se vor obtine prin cumparare sau concesiune.
- *Inălțimea constructiilor – P + 1 + M*  
Pentru o buna vizibilitate a elementelor naturale din zona se fac urmatoarele precizari :
  - inaltimea maximă la cornișă este de 7 m.
- *Aspectul exterior al constructiei*
  - este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intră in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;

- se vor prelua elementele de arhitectura traditionala;
- materiale de constructie:
  - nu se admit zugravelile in culori stridente, saturate;
  - finisaje traditionale: piatra, zugraveala alba sau pastel;
  - tamplarie in culorile lemnului natur;
  - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne sau luminatoare;
  - invelitoare -gama coloristica: rosu, gri sau culoarea lemnului;
  - nu se admit invelitori din azbociment sau tabla zincata.

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) *la constructiile noi* va fi de **60 %**, **CUT = 1,2**.

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

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

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

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

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

➤ *Parcaje*

- parcajele vor fi amenajate in incintele construcțiilor astfel încât sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând raportul de 1 loc de parcare la o cameră sau la o gospodarie sau la 100mp de birouri;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

➤ *Spatii verzi*

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 20% pentru zona verde.

➤ *Imprejmuiri*

Se vor folosi elemente constructive care se gasesc in zonă: lemn, piatră, fier forjat, perdele verzi si vor fi in concordanță cu elementele construcției;

- elementele functionale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălțimea împrejmuirilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

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

**Delimitări:**

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

L.M.d.2-U.T.R.7 – zonă rezidențială (trup 1) pentru clădiri de tip rural, delimitată la nord, est și vest de U.T.R.6-V.1 și limita intravilanului la sud.

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

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

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

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

**Funcțiune dominantă:** - locuirea

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

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

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

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

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

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

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

#### **Locuirea:**

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

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

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

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

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

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

#### **Reglementări:**

##### **a) Permisuni:**

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

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

##### ➤ *Utilizări permise*

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

##### **b) Restricții:**

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

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

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

➤ *Utilizări interzise*

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

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

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

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

➤ *Amplasarea față de aliniament*

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

➤ *Amplasarea în interiorul parcelei*

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

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

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

➤ *Accese pietonale*

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

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

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

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

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

##### ➤ Parcelarea

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

##### ➤ Înălțimea constructiilor – maxim **P+1**

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

- inaltimea maximă la cornișă este de 6 m.

##### ➤ Aspectul exterior al constructiei

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

##### ➤ Procentul de ocupare al terenului

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

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

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

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

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

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

##### ➤ Parcaje

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

##### ➤ Spatii verzi

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

##### ➤ Imprejmuiri

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



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

#### **Delimitări:**

M.1-U.T.R.7 – zonă mixta-rezidențială și cu funcțiuni publice și de interes local (trup 1). Zona cu construcții tradiționale amplasate de-a lungul drumului național, în prelungirea zonei centrale, în partea de sud a acesteia, delimitată la nord de U.T.R.1-C.1, la sud de limita intravilanului, la est de U.T.R.4-G.C.C.1 și U.T.R.5-L.M.d.1, iar la vest de U.T.R.14-L.M.d.5.

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

M.3-U.T.R.19 – zonă mixta-rezidențială și cu funcțiuni publice și de interes local (trup 1). Zona cu construcții tradiționale amplasate de-a lungul drumului național, delimitată la nord de limita intravilanului propus, la est de U.T.R.10-L.M.d.4, la sud de U.T.R.12-I.S.ed.1 și U.T.R.9-C.T.A.1, iar la vest de U.T.R.14-L.M.d.5.

**Funcțiune dominantă:** - rezidențială și servicii comerciale.

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

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

M.3-zona mixta-rezidențială și funcțiuni publice și de interes local. Zona conține 5% din locuințele prezente în localitate. Cea mai mare parte a construcțiilor este în stare bună.

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

#### **Locuirea:**

M.1– conține cca. 15% din populația localității. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 15% din suprafața U.T.R.-ului.

M.2– conține cca. 15% din populația localității. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 40% din suprafața U.T.R.-ului.

M.3– conține cca. 15% din populația localității. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 40% din suprafața U.T.R.-ului.

#### **Reglementări:**

##### **a) Permisuni:**

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

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

##### ➤ *Utilizări permise*

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim **P+1**
- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim **P+1+M**;
- terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- servicii turistice și sportive, unități comerciale și de alimentație publică;
- activități economice tradiționale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;

- informare turistică și agenții de turism;
- școală de vacanță, grădiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie;
- construcții pentru producție, prestări servicii.

#### **b) Restricții:**

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

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

##### ➤ *Utilizări interzise*

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

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

##### c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

##### ➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

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

##### ➤ *Amplasarea față de drumurile publice*

- accesul la D.N. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N.

##### ➤ *Amplasarea față de aliniament*

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

##### ➤ *Amplasarea în interiorul parcelei*

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

##### c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### ➤ *Accese carosabile*

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

➤ *Accese pietonale*

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

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

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

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

➤ *Parcelarea*

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

➤ *Înălțimea construcțiilor – maxim P+1+ M*

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

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

➤ *Aspectul exterior al construcției*

- este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- se vor prelua elementele de arhitectură tradițională;
- materiale de construcție:
  - sunt interzise zugrăvelile în culori stridente;
  - finisaje tradiționale: piatră, zugrăveala albă sau pastel;
  - tamplarie în culorile lemnului natur;
  - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;
  - învelițoare -gama coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului;
  - nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată.

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

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

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

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

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

**Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane** va fi de **30 %**, **C.U.T. Maxim = 0,9**. Acesta nu include

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

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

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

##### ➤ *Parcaje*

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

##### ➤ *Spații verzi*

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

##### ➤ *Împrejurimi*

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

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

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

#### **Delimitări:**

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

**Funcțiune dominantă:** cimitire.

**Funcțiunile complementare:** terenuri agricole.

**Locuirea:** nu este prezentă.

#### **Reglementări:**

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

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

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

#### **Delimitări:**

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

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

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

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

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

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

**Locuirea:** nu este prezentă.

**Reglementări:**

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

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

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

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

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

**Delimitări:**

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

**Funcțiune dominantă:** dotări de învățământ și cultură.

**Funcțiunile complementare:** locuințe, anexe gospodărești.

**Reglementări:**

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

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

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

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

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

#### c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### ➤ *Accese carosabile*

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

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

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

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

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

##### ➤ *Parcelarea*

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

##### ➤ *Înălțimea construcțiilor*

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

##### ➤ *Aspectul exterior al construcțiilor*

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

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

##### ➤ *Procentul de ocupare al terenului*

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

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

##### ➤ *Parcaje*

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

##### ➤ *Spații verzi*

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

##### ➤ *Împrejurimi*

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

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

### **Delimitări:**

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

P.2-U.T.R.15 – zona este amplasată conform P.U.G. în trupul 1 al localității și va cuprinde un parc.

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

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

**Locuirea:** nu se admite construcția de locuințe.

### **Reglementări:**

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

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

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

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

## VII. ZONĂ INDUSTRIALĂ (I.)

### **Delimitări:**

I.1-U.T.R.20 – zona (trup 1) parțial nou introdusă în intravilan. Este amplasată în imediată apropiere a haltei C.F.R. Sacu. La întocmirea prezentului regulament local de urbanism, parcelele neconstruite reprezentau 100%.

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

**Funcțiune dominantă:** industrie.

**Funcțiunile complementare:** servicii.

**Locuirea:** locuințe de serviciu.

### **Reglementări:**

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

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

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

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

## VIII. CURS DE APA ( V.)

### **Delimitări:**

V.1-U.T.R.6 – Valea Mânicelu, trup 1.

**Funcțiune dominantă:** curs de apă, zone verzi.

**Locuirea:** teren neconstruit.

### **Reglementări:**

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

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

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

### **Delimitari:**

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

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

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

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

### **Reglementari :**

#### **a) Permișiuni:**

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

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

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



- lucrari hidrotehnice;
- traversarea caili ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate; subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

## X. ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE (A.)

### **Delimitări:**

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

**Funcțiune dominantă:** servicii agro – zootehnice.

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

**Locuirea:** nu este prezentă.

### **Reglementări:**

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

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

### **b) Restricții:**

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

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

### **c) Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

c.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile si pietonale*

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

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

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

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

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

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

➤ *Parcelarea*

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

➤ *Înălțimea construcțiilor*

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

➤ *Aspectul exterior al construcției*

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

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

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

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

➤ *Parcaje*

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

➤ *Spatii verzi*

Se vor amenaja perdele de protecție conform legislației în vigoare.

➤ *Imprejmuiri*

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

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

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

**Delimitări:**

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

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

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

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

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

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

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

**Funcțiune dominantă:** - locuirea

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

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

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

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

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

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

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

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

**Locuirea:**

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

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

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

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

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

L.M.d.6 - conține cca. 5% din populația localității. Parcelele neconstruite reprezintă cca. 80% din

suprafața U.T.R.-ului.

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

## **Reglementări:**

### **a) Permisuni:**

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

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

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

#### ➤ *Utilizări permise*

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

### **b) Restricții:**

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

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

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

#### ➤ *Utilizări interzise*

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

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

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### ➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pt. public și a birourilor;

- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

➤ *Amplasarea față de aliniament*

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

➤ *Amplasarea în interiorul parcelei*

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

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

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

➤ *Accese pietonale*

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

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

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

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

➤ *Parcelarea*

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

➤ *Înălțimea construcțiilor – maxim P+1*

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

- înălțimea maximă la cornișă este de 6 m.
- se admite o mansardă peste etaj, cu menținerea liniei de cornișă la nivelul etajului.

➤ *Aspectul exterior al construcției*

- este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- se vor prelua elementele de arhitectură tradițională, ziduri și finisaje din lemn, soclu de piatră;
- materiale de construcție:
  - sunt interzise zugrăvelile în culori stridente;
  - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugrăveala albă sau pastel;
  - tamplarie în culorile lemnului natur;
  - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;
  - învelișuri -gamă coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului;
  - nu se admit înveliși din azbociment sau tablă zincată.

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

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

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

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

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

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

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

➤ *Parcaje*

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

➤ *Spații verzi*

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

➤ *Împrejurimi*

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

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

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

**Delimitări:**

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

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

**Funcțiune dominantă:** cimitire.

**Funcțiunile complementare:** terenuri agricole.

**Locuirea:** nu este prezentă.

#### **Reglementări:**

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

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

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

##### **Delimitări:**

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

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

**Funcțiunile complementare:** circulație carosabilă interioară, rețele tehnico-edilitare.

**Locuirea:** nu este prezentă.

##### **Reglementări:**

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

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

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

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

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

##### **Delimitări:**

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

**Funcțiune dominantă:** dotări de învățământ și cultură.

**Funcțiunile complementare:** locuințe, anexe gospodărești.

##### **Reglementări:**

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

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

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

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

#### c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

#### c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accese carosabile*  
Accesele vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

Poziționarea corectă a acestora se va face prin P.U.Z. sau P.U.D.

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

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

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

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

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

- *Înălțimea construcțiilor*

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

- *Aspectul exterior al construcțiilor*

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

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

- *Procentul de ocupare al terenului*

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



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

➤ *Parcaje*

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

➤ *Spatii verzi*

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

➤ *Imprejurimi*

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

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

### **Delimitări:**

I.S.c.1-U.T.R.5 – biserica penticostală (trup 1), situată în interiorul U.T.R.4-L.M.d.3.

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

I.S.c.3-U.T.R.16 – biserica baptistă (trup 1), situată în interiorul U.T.R.15-L.M.d.7.

**Funcțiune dominantă:** constructii de cult.

**Funcțiunile complementare:** terenuri agricole.

**Locuirea:** nu este prezentă.

### **Reglementări:**

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

**b) Restricții:** Amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Biserica va avea spre stradă împrejurimi decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,2 m. Se va crea un perimetru de protecție față de locuințele din jur având 50m latime.

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

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

### **Delimitări:**

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

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

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

**Locuirea:** nu se admite construcția de locuințe.

**Reglementări:**

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

- *Utilizări permise:* constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului Regulament.
- *Utilizări permise cu condiționari* pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a cursurilor de apa se va obtine avizul organelor competente.

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

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

**V. CURS DE APA ( V.)****Delimitări:**

- V.1-U.T.R.2 – Valea Radului, trup 1.
- V.2-U.T.R.6 – Valea Tincovița, trup 1.
- V.3-U.T.R.10 – Valea Mare, trup 1.
- V.4-U.T.R.13 – Valea Tincovița, trup 1.

**Funcțiune dominantă:** curs de apă, zone verzi.

**Locuirea:** teren neconstruit.

**Reglementări:**

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

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

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

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

### **Delimitări:**

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

### **Funcțiune dominantă:** - locuirea

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

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

### **Locuirea:**

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

### **Reglementări:**

#### **a) Permisuni:**

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

#### ➤ *Utilizări permise*

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

#### **b) Restricții:**

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

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

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

➤ *Utilizări interzise*

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

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

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

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

➤ *Amplasarea față de aliniament*

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

➤ *Amplasarea în interiorul parcelei*

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

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

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

➤ *Accese pietonale*

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

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

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

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

##### ➤ Parcelarea

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

##### ➤ Înălțimea constructiilor – maxim **P+1**

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

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

##### ➤ Aspectul exterior al constructiei

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

##### ➤ Procentul de ocupare al terenului

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

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

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

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

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

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

##### ➤ Parcaje

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

##### ➤ Spatii verzi

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

##### ➤ Imprejuriri

Se vor folosi elemente constructive care se gasesc in zonă: lemn, piatră, perdele verzi si vor fi in concordanță cu elementele constructiei;

- elementele functionale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălțimea împrejuririlor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

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

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

#### **Delimitări:**

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

**Funcțiune dominantă:** cimitire.

**Funcțiunile complementare:** terenuri agricole.

**Locuirea:** nu este prezentă.

#### **Reglementări:**

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

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

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

#### **Delimitări:**

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

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

**Funcțiunile complementare:** circulație carosabilă interioară, rețele tehnico-edilitare.

**Locuirea:** nu este prezentă.

#### **Reglementări:**

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

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

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

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

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

#### **Delimitări:**

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

**Funcțiune dominantă:** dotări de învățământ și cultură.

**Funcțiunile complementare:** locuințe, anexe gospodărești.

**Reglementări:**

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

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

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

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

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accese carosabile*

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

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

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

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

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

- *Parcelarea*

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

- *Înălțimea construcțiilor*

Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin P.U.Z. sau P.U.D., dar va fi de maximum P+1.

Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă. În caz excepțional se pot proiecta și construcții cu un regim de înălțime mai mare stabilit prin P.U.Z. sau P.U.D. cu planșe desfășurătoare de fațade.

➤ *Aspectul exterior al construcțiilor*

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

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

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

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

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

➤ *Parcaje*

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

➤ *Spații verzi*

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

➤ *Împrejurimi*

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

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

### **Delimitari:**

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

**Funcțiune dominantă:** construcții de cult.

**Funcțiunile complementare:** terenuri agricole.

**Locuirea:** nu este prezentă.

### **Reglementări:**

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

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

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



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

##### **Delimitări:**

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

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

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

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

**Locuirea:** nu se admite construcția de locuințe.

##### **Reglementări:**

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

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

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

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

#### V. ZONĂ INDUSTRIALĂ ( I.)

##### **Delimitări:**

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

**Funcțiune dominantă:** industrie.

**Funcțiunile complementare:** servicii.

**Locuirea:** locuințe de serviciu.

##### **Reglementări:**

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

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

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

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

Întocmit  
arh. MARIUS BARBIERI