

SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

Delimitare

- situată în partea centrală traditionala a localității, Ganesti delimitată de fronturile aferente diferitelor străzicare intersectează strada principală, marginita pe latura de nord de aria naturala protejata ROSCI 0384 Tarnava Mica;

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă centrală cu funcțiune complexe, cuprinzând principalele dotări existente precum și subzone în care se pot amplasa alte dotări majore prin restructurare intensivă pe parcele cu densitate redusă;

A. Conditionari primare

- pentru zona in cauza se recomandă întocmirea planului urbanistic zonal pentru zona istorica protejata, prin initiativa autoritatii locale, in scopul investigarii potentialului de completare si extindere a dotarilor si reglementarilor detaliate privind construirea precum si a modului de organizare al spatiului public aferent zonei centrale ;

B. Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii

- UTR-ul contine cf. studiului istoric o subzona delimitata ca zona construita protejata ce contine si aria de protectie pentru monumente istorice;
- pana la intocmirea prin grija autoritatii locale a planului urbanistic zonal pentru zona construita protejata si a regulamentului aferent, pentru zona delimitata prin studiul istoric se aplica Regulamentul Local de Urbanism aferent Studiului Istoric, ca parte a Planului Urbanistic General;

C. Reglementari pentru spatiul public

- reabilitarea spatiilor publice va urmari in special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajarilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform traditiei istorice locale zonele de interferenta intre spatiul natural si cel construit;

SECTIUNEA 2 → Utilizare funcțională

1. Utilizări funcționale permise

- | | |
|------------------|--|
| – subzone
IsD | – dotări și instituții publice, locuinte individuale si colective ,extindere, modificare a functiunilor existente cu respectarea coerenței si specificității zonei centrale; |
| – subzone
Li | – locuințe cu dotări aferente, servicii integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi; |
| – subzona Cim | – zona cu functiune de gospodarie comunala(cimitire); |

- subzone Vn, Vp, Vpp
- zone verzi pentru protectia cursurilor de ape si a zonelor umede, zone verzi amenajate, spatii verzi si perdele de protectie;

2. Utilizări funcționale admise cu condiționari

- subzonele IsD ⇒ intervenții asupra fondului de locuințe existent în sensul de extindere, modificare și supraetajare, în scopul îmbunătățirii compoziției funcțiunilor specifice zonei centrale;
- subzonele Li ⇒ activități de servicii integrabile zonelor de locuit precum și mica depozitare, activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei și nu antrenează un număr semnificativ de persoane;

3. Utilizări funcționale interzise

- orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții;

3.1. Interdicții temporare

- subzone de extindere a funcțiunilor existente pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a studiilor de urbanism necesare;

3.2. Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

SECȚIUNEA 3 → Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- conform RGU – pentru a fi construibile o parcelă trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap. III B, punctul 1;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentei parcelarului anterior;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim recomandat este de 1000,0 mp cu front la stradă determinat de parcelarul tradițional;

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament, stabilite prin documentații de urbanism specifice;

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru intervențiile situate în afara zonei delimitate prin studiul istoric, ca zona istorică protejată și în care nu se pot prelua reguli de amplasare și conformare tradițională a construcțiilor se vor aplica următoarele reglementări:

- în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m;
- față de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m;

7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

- pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egală cu jumătate din înălțimea la coama a celei mai înalte dintre ele;

- in zonele de insertie se recomanda respectarea amplasarii traditionale a cladirilor pe parcele;
- amprenta istorica traditionala va fi determinanta pentru stabilirea tipului de amplasare si conformare a constructiilor in raport cu regulile generale enumerate mai sus;

8.Circulatii si accese

- pentru a fi construibile parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de trecere legal instituita conform RGU;
- conform RGU, incintele cu functiuni si utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulate;

9.Stationarea autovehicolelor

- pentru construcții noi sau interventii de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), in interiorul parcelei;

10. Inaltimea maxima admisa

- regim de înălțime recomandat minim S+P, max P+E+M : diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel;

11. Aspectul exterior al cladirilor

Pentru interventiile situate in afara zonei delimitate prin studiul istoric ca zona protejata se vor aplica urmatoarele reglementari:

- caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și arhitectură specifică;
- se recomanda intocmirea prin grija autoritatii locale de studii privind traditia de construire a zonei in scopul fundamentarii unui regulament detaliat privind volumetria, forma arhitecturala, detaliile si materialele de constructie ce vor fi autorizate pentru aceasta zona;

12.Conditii de echipare tehnico-edilitară si evacuare a deseurilor

- pentru toate construcțiile noi sau interventiile asupra fondului construit existent se aplică prevederile RGU;
- pentru zonele echipate cu apa si canalizare in sistem individual se recomanda parcela minima construita de 750,0 mp;

13. Spatii libere si spatii plantate

- spatiile verzi tratate ca zone de protectie sau gradini de fatada vor asigura norma minima de zona verde aferenta fiecarui potential utilizator al programului ,conf.legislatiei in vigoare;
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea sunt vizibile din spatiul public;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate nu un arbore la fiecare 50,0 mp;

14.Imprejmuiri

- împrejuririle și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile principale;

SECTIUNEA 4 → Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT max-IsD	70%	CUT max -IsD	1,5
-------------	-----	--------------	-----

-Li	35%	-Li	0,6
-----	-----	-----	-----

SECTIUNEA 5 → Reglementări

- se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente, aplicandu-se legislatia in vigoare;
- in subzona delimitata ca arie protejata pentru monumente istorice sau situri arheologice se aplica reglementarile cap. F coroborate cu regulamentul zonei istorice protejate, cu regulamentul de exploatare pentru zone de interes arheologic si cu legislatia in vigoare;
- pentru subzonele cu potential de risc natural se vor intocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate;

SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

Delimitare

- situată în partea de sud a zonei centrale, delimitată de limita intravilanului pe latura de est și vest de traseul unor străzi locale pe latura de nord și sud;

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă din vecinătatea zonei centrale cu potențial pentru dezvoltarea de funcțiuni complexe, cuprinzând în lungul strazii Principale subzone în care se pot amplasa alte dotări majore prin restructurare intensivă pe parcele cu densitate redusă;

A. Conditionari primare

- pentru zona în cauză se recomandă întocmirea de documentatii de urbanism, prin inițiativa autorității locale, în scopul investigării potențialului de completare și extindere a dotarilor sau a funcției de locuire precum și a modului de organizare al spațiului public aferent;

B. Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii

- zonă cu funcțiune de locuire, cu terenuri construite și construibile;
- subzonă cu funcțiuni turistice și de petrecere a timpului liber amenajabile în lungul paraului Bedea;
- pentru zonele de urbanizare sau pentru zonele din intravilan supuse operațiilor de parcelare sau reparcelare se va aplica metodologia „Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare întocmită de URBANPROIECT în anul 2002.”

C. Reglementari pentru spatiul public

- reabilitarea spațiilor publice va urmări în special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajărilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform tradiției istorice locale zonele de interferență între spațiul natural și cel construit;

SECTIUNEA 2 → Utilizare funcțională

1. Utilizări funcționale permise

- | | |
|----------------------------|--|
| – subzone
IsD | – dotări și instituții publice, locuințe individuale și colective, extindere, modificare a funcțiilor existente cu respectarea coerenței și specificității zonei centrale; |
| – subzone
Li | – locuințe cu dotări aferente, servicii integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi ; |
| – subzone
Vn, Vt+s, Vpp | – zone verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede, zone verzi amenajate, funcțiuni turistice, sportive și de petrecere a timpului liber în cadru natural; |

2. Utilizări funcționale admise cu condiționari

- subzone IsD ⇒ intervenții asupra fondului de locuințe existent în sensul de extindere, modificare și supraetajare, în scopul îmbunătățirii compoziției funcțiunilor specifice zonei;
- subzone Li ⇒ activități de servicii integrabile zonelor de locuit precum și mica depozitare, activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei și nu antrenează un număr semnificativ de persoane;
- subzona Vt+s ⇒ locuințe de serviciu sau vacanță;

3. Utilizări funcționale interzise

- orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții;

3.1 Interdicții temporare

- subzone de extindere a funcțiunilor existente pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a studiilor de urbanism necesare;

3.2. Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

SECȚIUNEA 3 → Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- conform RGU – pentru a fi construibile o parcelă trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap. III B, punctul 1;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentei parcelarului anterior;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim recomandat este de 1000,0 mp cu front la stradă determinat de parcelarul tradițional;

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament, stabilite prin documentații de urbanism specifice;
- în lungul străzii Principale se va respecta prin retrageri de la aliniament culoarul de protecție pentru artera de tranzit (drum județean);

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m;
- față de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m;

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egală cu jumătate din înălțimea la coama a celei mai înalte dintre ele;
- în zonele de inserție se recomandă respectarea amplasării tradiționale a clădirilor pe parcelă;
- amprenta istorică tradițională va fi determinantă pentru stabilirea tipului de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu regulile generale enumerate mai sus;

8. Circulații și accese

- pentru a fi construibile parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de trecere legal instituită conform RGU;

- conform RGU, incintele cu functiuni si utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulat;

9. Stationarea autovehicolelor

- pentru construcții noi sau interventii de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), in interiorul parcelei;

10. Înălțimea maxima admisa

- regim de înălțime recomandat minim S+P, max P+E+M : diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel;

11. Aspectul exterior al cladirilor

- caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și arhitectură specifică;
- se recomanda intocmirea prin grija autoritatii locale de studii privind traditia de construire a zonei in scopul fundamentarii unui regulament detaliat privind volumetria, forma arhitecturala, detaliile si materialele de constructie ce vor fi autorizate pentru aceasta zona;

12. Conditii de echipare tehnico-edilitară si evacuare a deseurilor

- pentru toate construcțiile noi sau interventii asupra fondului construit existent se aplică prevederile RGU;
- pentru zonele echipate cu apa si canalizare in sistem individual se recomanda parcela minima construita de 750,0 mp;

13. Spatii libere si spatii plantate

- spatiile verzi tratate ca zone de protectie sau gradini de fatada vor asigura norma minima de zona verde aferenta fiecarui potential utilizator al programului ,conf.legislatiei in vigoare;
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea sunt vizibile din spatiul public;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate nu un arbore la fiecare 50,0 mp;

14. Împrejmuiri

- împrejuririle și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile principale;

SECTIUNEA 4 → Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT max-IsD	70%	CUT max -IsD	1,5
-Li	35%	-Li	0,6
-Vt+s	30%	-Vt+s	0,6

SECTIUNEA 5 → Reglementări

- se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente si aplicandu-se legislatia in vigoare;
- pentru subzonele cu potential de risc natural se vor intocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate;

SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

Delimitare

- situată latura de sud-est a localității Ganesti, delimitată de limita intravilanului pe latura de sud, vest și de strazi locale pe latura de nord;

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de locuire, cu terenuri construite și construibile;

A.Conditionari primare

- pentru zona in cauza se recomandă întocmirea de documentatii de urbanism, prin initiativa autoritatii locale, in scopul investigarii potentialului de completare si extindere a dotarilor sau a functiei de locuire precum si a modului de organizare al spatiului public aferent;

B.Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii

- zona ce contine functiuni mixte, derivate din preexistenta unor investitii anterior autorizate, zone de productie, zone cu functiuni pentru turism, sport, petrecere a timpului liber in legatura cu cadrul natural constituit de paraul Bedea;
- pentru zonele de urbanizare sau pentru zonele din intravilan supuse operatiunilor de parcelare sau reparcelare se va aplica metodologia „Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare intocmirea de URBANPROIECT in anul 2002.”

C.Reglementari pentru spatiul public

- reabilitarea spatiilor publice va urmari in special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajarilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform traditiei istorice locale zonele de interferenta intre spatiul natural si cel construit;

SECTIUNEA 2 → Utilizare funcțională

1. Utilizări funcționale permise

- | | |
|------------------|---|
| – subzone
IsD | – dotări și instituții publice, modificare a funcțiunilor existente cu respectarea coerenței și specificității zonei centrale; |
| – subzone
Li | – locuințe cu dotări aferente, servicii integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi ; |
| – subzone
M | – zone mixte continand institutii si servicii de interes general, activitati de productie mici, nepoluante; |
| – subzone
I | – unitati de productie-depozitare si servicii nepoluante de anvergura medie si mica; |
| – subzone
A | – unitati de productie agro-industriala nepoluanta si servicii aferente de anvergura medie si mica, teren agricol in intravilan aferent productiei ecologice sau complementar |

- subzone Vt +s, Vn
- funcțiuni de agroturism;
- zone verzi amenajate, spații pentru turism, baze de agrement, complexe și baze sportive, zone verzi naturale, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede;

2. Utilizări funcționale admise cu condiționari

- subzone IsD ⇒ intervenții asupra fondului construit existent, reconversii pentru implementarea de funcțiuni specifice zonei centrale sau de importanță la nivelul zonei periurbane;
- subzone Li ⇒ activități de servicii integrabile zonelor de locuit precum și mica depozitare, activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei și nu antrenează un număr semnificativ de persoane;
- subzone Vt+s ⇒ locuințe de serviciu sau vacanță;

3. Utilizări funcționale interzise

- orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții;

3.1. Interdicții temporare

- subzone de extindere a funcțiilor existente pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a studiilor de urbanism necesare;

3.2. Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

SECȚIUNEA 3 → Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- conform RGU – pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap. III B, punctul 1;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentei parcelarului anterior;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim recomandat este de 1000,0 mp cu front la stradă determinat de parcelarul tradițional.
- în subzona I/M sau A pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă o lățime de min. 25,0 m și o suprafață de min. 1000,0 mp;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni parcela minimă este de 500,0 mp cu un front la stradă de min. 18,0 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau izolate;

5. Amplasarea cladirilor față de aliniament

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament, stabilite prin documentații de urbanism specifice;
- în lungul străzii Principale se va respecta prin retrageri de la aliniament culoarul de protecție pentru arteră de tranzit (drum județean);

6. Amplasarea cladirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m;
- față de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m;

7. Amplasarea cladirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egală cu jumătate din înălțimea la coama a celei mai înalte dintre ele;
- în zonele de inserție se recomandă respectarea amplasării tradiționale a clădirilor pe parcele;
- amprenta istorică tradițională va fi determinantă pentru stabilirea tipului de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu regulile generale enumerate mai sus;

8.Circulații și accese

- pentru a fi construite parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de trecere legal instituită conform RGU;
- conform RGU, incintele cu funcțiuni și utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulăte;

9.Stationarea autovehiculelor

- pentru construcții noi sau intervenții de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), în interiorul parcelei;

10. Înălțimea maximă admisă

- regim de înălțime recomandat minim S+P, max P+E+M : diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel;

11. Aspectul exterior al clădirilor

- caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și arhitectură specifică;
- se recomandă întocmirea prin grija autorității locale de studii privind tradiția de construire a zonei în scopul fundamentării unui regulament detaliat privind volumetria, forma arhitecturală, detaliile și materialele de construcție ce vor fi autorizate pentru această zonă;

12.Condiții de echipare tehnico-edilărită și evacuare a deșeurilor

- pentru toate construcțiile noi sau intervențiile asupra fondului construit existent se aplică prevederile RGU;
- pentru zonele echipate cu apă și canalizare în sistem individual se recomandă parcela minimă construită de 750,0 mp;

13. Spații libere și spații plantate

- spațiile verzi tratate ca zone de protecție sau grădini de fatadă vor asigura norma minimă de zonă verde aferentă fiecărui potențial utilizator al programului ,conf.legislației în vigoare;
- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea sunt vizibile din spațiul public;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate nu un arbore la fiecare 50,0 mp;

14.Împrejmuiri

- împrejuririle și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile principale;

SECȚIUNEA 4 → Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

POT max-IsD	70%	CUT max -IsD	1,5
-Li	35%	-Li	0,6

-M	35%	-M	0,7
-I	35%	-I	0,7
-A	35%	-A	0,7
-Vt+s	35%	-Vt+s	0,7

Cap.4 → Reglementări

- se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente si aplicandu-se legislatia in vigoare;
- pentru subzonele cu potential de risc natural se vor intocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate;

SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

Delimitare

- situată latura de nord-est a loc.Ganesti ,delimitata de limita intravilanului pe latura de nord si est ,de strazi locale pe latura de vest , de aria naturala protejata ROSCI 0384 Tarnava Mica pe latura de sud;

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de locuire, cu terenuri construite și construibile;
- arii cu potential natural (inundabilitate)utilizabile functional in conditiile inlaturarii riscului natural;

A.Conditionari primare

- pentru zona in cauza se recomanda întocmirea de documentatii de urbanism, prin initiativa autoritatii locale, in scopul investigarii potentialului de completare si extindere a dotarilor sau a functiei de locuire precum si a modului de organizare al spatiului public aferent;
- -documentatiile de urbanism vor avea in vedere limitarea impactului generat de prezenta caii ferate in raport cu celelalte zone functionale;
- documentatiile de urbanism vor avea in vedere amenajarea zonei garii ca nod intermodal de transport;

B.Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii

- zona ce contine functiuni mixte, derivate din preexistenta unor investitii anterior autorizate, zone de productie, zone cu functiuni pentru turism, sport, petrecere a timpului liber in legatura cu cadrul natural constituit de paraul Bedea;
- pentru zonele de urbanizare sau pentru zonele din intravilan supuse operatiunilor de parcelare sau reparcelare se va aplica metodologia „Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare intocmirea de URBANPROIECT in anul 2002.”

C.Reglementari pentru spatiul public

- reabilitarea spatiilor publice va urmari in special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajarilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform traditiei istorice locale zonele de interferenta intre spatiul natural si cel construit;

SECTIUNEA 2 →Utilizare funcțională

1. Utilizări funcționale permise

- | | |
|------------------|--|
| – subzone
IsD | – dotări și instituții publice, modificare a functiunilor existente cu respectarea coerenței si specificității zonei centrale; |
| – subzone
Li | – locuințe cu dotări aferente,servicii integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi; |

- subzone M – zone mixte continand institutii si servicii de interes general, activitati de productie mici, nepoluante ;
- subzone I – unitati de productie-depozitare si servicii nepoluante de anvergura medie si mica;
- subzone A – unitati de productie agro-industriala nepoluanta de anvergura medie si mica, teren agricol in intravilan aferent productiei ecologice sau complementar functiunii de agroturism;;
- subzone Vt +s, Vn – zone verzi amenajate, spatii pentru turism, baze de agrement, complexe si baze sportive, zone verzi naturale, spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si a zonelor umede;

2. Utilizări funcționale admise cu condiționari

- subzone IsD ⇒ interventii asupra fondului construit existent, reconversii pentru implementarea de functiuni specifice zonei centrale sau de importanta la nivelul zonei periurbane;
- subzone Li ⇒ activități de servicii integrabile zonelor de locuit precum si mica depozitare , activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei si nu antreneaza un numar semnificativ de persoane;
- subzone Vt+s ⇒ locuinte de serviciu sau vacanta;

3. Utilizări funcționale interzise

- orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu conditii;

3.1. Interdicții temporare

- subzone de extindere a functiunilor existente pentru care nu exista precizate conditii de conformare a infrastructurii de acces si echipare pana la intocmirea in conditiile legii a studiilor de urbanism necesare;

3.2. Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

SECȚIUNEA 3 → Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

4. Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

- conform RGU – pentru a fi construibila o parcele trebuie sa aiba latimea si suprafata in acord cu prevederile Cap. III B, punctul 1;
- in cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentei parcelarului anterior;
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim recomandat este de 1000,0 mp cu front la strada determinat de parcelarul traditional.
- In subzona I/M sau A pentru a fi construibila o parcela trebuie sa aiba o latime de min. 25,0 m si o suprafata de min. 1000,0 mp;
- pentru celelalte categorii de functiuni parcela minima este de 500,0 mp cu un front la strada de min. 18,0 m in cazul constructiilor cuplate la un calcan sau izolate;

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinatăți, fiind permise retrageri față de aliniament , stabilite prin documentatii de urbanism specifice;

- în lungul străzii Principale se va respecta prin retrageri de la aliniament culoarul de protecție pentru arteră de tranzit (drum județean);

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egala cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m;
- fata de limita posterioara se va aplica o retragere egala cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m;

7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

- pe aceeași parcela două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egala cu jumătate din înălțimea la coama a celei mai înalte dintre ele;
- în zonele de inserție se recomandă respectarea amplasării tradiționale a clădirilor pe parcele;
- amprenta istorică tradițională va fi determinanta pentru stabilirea tipului de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu regulile generale enumerate mai sus;

8. Circulații și accese

- pentru a fi construibile parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de trecere legal instituită conform RGU;
- conform RGU, incintele cu funcțiuni și utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulăte;

9. Stationarea autovehicolelor

- pentru construcții noi sau intervenții de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), în interiorul parcelei;

10. Înălțimea maxima admisa

- regim de înălțime recomandat minim S+P, max P+E+M : diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel;

11. Aspectul exterior al cladirilor

- caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și arhitectură specifică;
- se recomandă întocmirea prin grija autorității locale de studii privind tradiția de construire a zonei în scopul fundamentării unui regulament detaliat privind volumetria, forma arhitecturală, detaliile și materialele de construcție ce vor fi autorizate pentru această zonă;

12. Condiții de echipare tehnico-edilitară și evacuare a deșeurilor

- pentru toate construcțiile noi sau intervențiile asupra fondului construit existent se aplică prevederile RGU;
- pentru zonele echipate cu apă și canalizare în sistem individual se recomandă parcela minimă construită de 750,0 mp;

13. Spații libere și spații plantate

- spațiile verzi tratate ca zone de protecție sau grădini de fatadă vor asigura norma minimă de zonă verde aferentă fiecărui potențial utilizator al programului, conf. legislației în vigoare;
- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea sunt vizibile din spațiul public;

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp;

14.Împrejmuiri

- împrejuririle și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile principale;

SECȚIUNEA 4 → Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

POT max-IsD	70%	CUT max -IsD	1,5
-Li	35%	-Li	0,6
-M	35%	-M	0,7
-I	35%	-I	0,7
-A	35%	-A	0,7
-Vt+s	35%	-Vt+s	0,7

SECȚIUNEA 5 → Reglementări

- se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente și aplicându-se legislația în vigoare;
- pentru subzonele cu potențial de risc natural se vor întocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate;

SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

Delimitare

- situată în partea centrală a localității, delimitată de zone adiacente culoarului rezervat pentru echipamente electrice pe latura de est de strazi locale si fronturile aferente strazii Principale (DJ) pe celelalte laturi;

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de locuire, cu terenuri construite și construibile și subzonă cu funcțiuni turistice si de petrecere a timpului liber,culoar rezervat echipamentelor publice;
- arii cu potential natural (inundabilitate)utilizabile functional in conditiile inlaturarii riscului natural;

A.Conditionari primare

- pentru zona in cauza se recomandă întocmirea de documentatii de urbanism, prin initiativa autoritatii locale, in scopul investigarii potentialului de completare si extindere a dotarilor sau a functiei de locuire precum si a modului de organizare al spatiului public aferent;

B.Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii

- subzona cu funcțiuni turistice si de petrecere a timpului liber, spatiu rezervat echipamentelor publice;
- pentru zonele de urbanizare sau pentru zonele din intravilan supuse operatiunilor de parcelare sau reparcelare se va aplica metodologia „Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare intocmirea de URBANPROIECT in anul 2002.”

C.Reglementari pentru spatiul public

- reabilitarea spatiilor publice va urmari in special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajarilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform traditiei istorice locale zonele de interferenta intre spatiul natural si cel construit;

SECTIUNEA 2 →Utilizare funcțională

1. Utilizări funcționale permise

- | | |
|--------------------------|--|
| – subzona
IsD | – dotări și institutii publice cu respectarea zonei de protecție a zonelor naturale din vecinatate; |
| – subzone
Li | – locuințe cu dotări aferente, servicii integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi ; |
| – subzone
Vn,Vpp,Vt+s | – zone verzi amenajate, spatii verzi si perdele de protectie;funcțiuni turistice ,sportive si de petrecere a timpului liber in cadrul natural; |

2. Utilizări funcționale admise cu condiționari

- subzone Li ⇒ activități de servicii si microproductie integrabile zonelor de locuit precum si mica depozitare, activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei si nu antreneaza un numar semnificativ de persoane;
- subzona Vn ⇒ trasee pietonale si spatii verzi amenajate natural in conditiile obtinerii avizelor necesare;

3. Utilizări funcționale interzise

- orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții;

3.1. Interdicții temporare

- subzone de extindere a funcțiilor existente pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a studiilor de urbanism necesare;

3.2. Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

SECȚIUNEA 3 → Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- conform RGU – pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap. III B, punctul 1;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentei parcelarului anterior;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim recomandat este de 1000,0 mp cu front la stradă determinat de parcelarul tradițional;

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament, stabilite prin documentații de urbanism specifice;
- în lungul străzii Principale se va respecta prin retrageri de la aliniament culoarul de protecție pentru arteră de tranzit (drum județean);

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru intervențiile situate în afara zonei delimitate prin studiul istoric, ca zona istorică protejată și în care nu se pot prelua reguli de amplasare și conformare tradițională a construcțiilor se vor aplica următoarele reglementări:

- în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m;
- față de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m;

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egală cu jumătate din înălțimea la coama a celei mai înalte dintre ele;
- în zonele de inserție se recomandă respectarea amplasării tradiționale a clădirilor pe parcele;
- amprenta istorică tradițională va fi determinantă pentru stabilirea tipului de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu regulile generale enumerate mai sus;

8. Circulații și accese

- pentru a fi construibile parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de trecere legal instituită conform RGU;
- conform RGU, incintele cu funcțiuni și utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulăte;

9. Stationarea autovehiculelor

- pentru construcții noi sau intervenții de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), în interiorul parcelei;

10. Înălțimea maxima admisa

- regim de înălțime recomandat minim S+P, max P+E+M : diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel;

11. Aspectul exterior al cladirilor

Pentru intervențiile situate în afara zonei delimitate prin studiul istoric ca zona protejată se vor aplica următoarele reglementări:

- caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și arhitectură specifică;
- se recomandă întocmirea prin grija autorității locale de studii privind tradiția de construire a zonei în scopul fundamentării unui regulament detaliat privind volumetria, forma arhitecturală, detaliile și materialele de construcție ce vor fi autorizate pentru această zonă;

12. Condiții de echipare tehnico-edilitară și evacuare a deșeurilor

- pentru toate construcțiile noi sau intervențiile asupra fondului construit existent se aplică prevederile RGU;
- pentru zonele echipate cu apă și canalizare în sistem individual se recomandă parcela minimă construită de 750,0 mp;

13. Spații libere și spații plantate

- spațiile verzi tratate ca zone de protecție sau grădini de fatadă vor asigura norma minimă de zonă verde aferentă fiecărui potențial utilizator al programului, conf. legislației în vigoare;
- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea sunt vizibile din spațiul public;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate nu un arbore la fiecare 50,0 mp;

14. Împrejmuiiri

- împrejmuirile și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile principale;

SECȚIUNEA 4 → Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

POT max -IsD	70%	CUT max -IsD	1,5
-Li	35%	-Li	0,6

SECȚIUNEA 5 → Reglementări

- se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente și aplicându-se legislația în vigoare;
- pentru subzonele cu potențial de risc natural se vor întocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate;

SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

Delimitare

- situată în partea centrală a localității, delimitată de fronturile aferente strazii Principale pe latura de est și vest, pe latura de nord și sud de limita teritoriului intravilan;

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de locuire, cu terenuri construite și construibile, zone de gospodarie comunala, spațiu rezervat echipamentelor publice;

A.Conditionari primare

- pentru zona în cauză se recomandă întocmirea de documentatii de urbanism, prin inițiativa autorității locale, în scopul investigării potențialului de completare și extindere a dotarilor sau a funcției de locuire precum și a modului de organizare al spațiului public aferent;

B.Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii

- zone de gospodarie comunala, spațiu rezervat echipamentelor publice;

C.Reglementari pentru spatiul public

- reabilitarea spațiilor publice va urmări în special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajărilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform tradiției istorice locale zonele de interferență între spațiul natural și cel construit;

SECTIUNEA 2 → Utilizare funcțională

1. Utilizări funcționale permise

- subzone IsD – dotări și instituții publice, locuințe individuale, extindere, modificare a funcțiilor existente cu respectarea coerenței și specificității zonei centrale;
- subzone Li – locuințe cu dotări aferente, servicii integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi;
- subzona Cim – zona cu funcțiune de gospodarie comunala(cimitire);
- subzone Vn,Vpp – zone verzi pentru protecția cursurilor de ape și a zonelor umede,zone verzi amenajate, spații verzi și perdele de protecție;

2. Utilizări funcționale admise cu condiționari

- subzone Li ⇒ activități de servicii integrabile zonelor de locuit precum și mica depozitare, activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei și nu antrenează un număr semnificativ de persoane;
- subzona Vn ⇒ trasee pietonale și spații verzi amenajate natural în condițiile obținerii avizelor necesare;

3. utilizări funcționale interzise

- orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții;

3.1. Interdicții temporare

- subzone de extindere a funcțiunilor existente pentru care nu exista precizate conditii de conformare a infrastructurii de acces si echipare pana la intocmirea in conditiile legii a studiilor de urbanism necesare;

3.2. Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

SECȚIUNEA 3 → Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

4.Characteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

- conform RGU – pentru a fi construabila o parcele trebuie sa aiba latimea si suprafata in acord cu prevederile Cap. III B, punctul 1;
- in cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentei parcelarului anterior;
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim recomandat este de 1000,0 mp cu front la strada determinat de parcelarul traditional;

5.Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinatăți, fiind permise retrageri față de aliniament ,stabilite prin documentatii de urbanism specifice;
- în lungul străzii Principale se va respecta prin retrageri de la aliniament culoarul de protecție pentru arteră de tranzit (drum judetean);

6.Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru interventiile situate in afara zonei delimitate prin studiul istoric, ca zona istorica protejata si in care nu se pot prelua reguli de amplasare si conformare traditional a constructiilor se vor aplica urmatoarele reglementari:

- in raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 3,0 m;
- fata de limita posterioara se va aplica o retragere egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 5,0 m;

7.Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

- pe aceasi parcela doua cladiri vor fi amplasate respectand o distanta egala cu jumatate din inaltimea la coama a celei mai inalte dintre ele;
- in zonele de insertie se recomanda respectarea amplasarii traditionale a cladirilor pe parcele;
- amprenta istorica traditionala va fi determinanta pentru stabilirea tipului de amplasare si conformare a constructiilor in raport cu regulile generale enumerate mai sus.

8.Circulatii si accese

- Pentru a fi construibile parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de trecere legal instituita conform RGU;
- conform RGU, incintele cu functiuni si utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulatate;

9.Stationarea autovehicolelor

- pentru construcții noi sau interventii de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), in interiorul parcelei;

10. Înălțimea maxima admisa

- regim de înălțime recomandat minim S+P, max P+E+M : diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel;

11. Aspectul exterior al cladirilor

Pentru interventiile situate in afara zonei delimitate prin studiul istoric ca zona protejata se vor aplica urmatoarele reglementari:

- caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și arhitectură specifică;
- se recomanda intocmirea prin grija autoritatii locale de studii privind traditia de construire a zonei in scopul fundamentarii unui regulament detaliat privind volumetria, forma arhitecturala, detaliile si materialele de constructie ce vor fi autorizate pentru aceasta zona;

12. Conditii de echipare tehnico-edilitară si evacuare a deseurilor

- pentru toate construcțiile noi sau interventiile asupra fondului construit existent se aplică prevederile RGU;
- pentru zonele echipate cu apa si canalizare in sistem individual se recomanda parcela minima construita de 750,0 mp;

13. Spatii libere si spatii plantate

- spatiile verzi tratate ca zone de protectie sau gradini de fatada vor asigura norma minima de zona verde aferenta fiecarui potential utilizator al programului ,conf.legislatiei in vigoare;
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea sunt vizibile din spatiul public;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate nu un arbore la fiecare 50,0 mp;

14. Împrejmuiiri

- împrejmuirile și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile principale;

SECTIUNEA 4 → Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT max-IsD	70%	CUT max -IsD	1,5
-Li	35%	-Li	0,6

SECTIUNEA 5 → Reglementări

- se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente si aplicandu-se legislatia in vigoare;
- pentru subzonele cu potential de risc natural se vor intocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate;

SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

Delimitare

- situată în partea centrală a localității Seuca , delimitată de limita intravilanului spre nord și sud, pe latura de est și vest de străzi locale;

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu caracter mixt ce cuprinde dotări majore și funcțiuni de locuire servicii, servicii publice și zone verzi cu diferite caracteristici;
- arii cu potențial natural (inundabilitate) utilizabile funcțional în condițiile înălțurării riscului natural;

A. Conditionari primare

- pentru zona în cauză se recomandă întocmirea planului urbanistic zonal pentru zona istorică protejată, prin inițiativa autorității locale, în scopul investigării potențialului de completare și extindere a dotărilor și a reglementărilor detaliate privind construirea precum și a modului de organizare al spațiului public aferent zonei centrale ;

B. Servituti pentru obiective de utilitate publică aflate în zona, alte restricții

- UTR-ul conține cf. studiului istoric o subzonă delimitată ca zonă construită protejată ce conține și aria de protecție pentru monumente istorice;
- până la întocmirea prin grija autorității locale a planului urbanistic zonal pentru zona istorică protejată și a regulamentului aferent, pentru zona delimitată prin studiul istoric se aplică regulamentul local de urbanism aferent studiului istoric, ca parte a planului urbanistic general;

C. Reglementari pentru spațiul public

- reabilitarea spațiilor publice va urmări în special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajărilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform tradiției istorice locale zonele de interferență între spațiul natural și cel construit;

SECTIUNEA 2 → Utilizare funcțională

1. Utilizări funcționale permise

- | | |
|------------------|---|
| – subzone
IsD | – dotări și instituții publice, locuințe individuale, extindere, modificare a funcțiilor existente cu respectarea coerenței și specificității zonei centrale; |
| – subzone
Li | – locuințe cu dotări aferente și servicii integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi ; |
| – | – |
| - subzone
– M | – zone mixte conținând instituții și servicii de interes general, activități de producție mici, |

- subzone I
 - subzone Li
 - subzone A
 - subzone Vn, Vt+s, Vp, Vpp
- nepoluante ;
 - unitati de productie ,depozitare si servicii nepoluante de anvergura medie si mica;
 - locuințe cu dotări aferente și servicii integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi ;
 - unitati de productie agro-industriala nepoluanta si servicii aferente de anvergura medie si mica,teren agricol in intravilan aferent productiei ecologice sau complementar functiunii de agroturism;
 - zone verzi amenajate,spatii pentru turism,baze de agrement,complexe si baze sportive,spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si zone umede;
 - aceste functiuni vor fi integrate amenajarii culoarului natural al Tarnavei Mici si afluentilor sai;

2. Utilizări funcționale admise cu condiționari

- subzone Isd ⇒ interventii asupra fondului de locuinte cu conditia mentinerii si modernizarii functiunilor existente;
- subzone Li ⇒ activități de servicii precum si mica depozitare , activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei si nu antreneaza un numar semnificativ de persoane ;
- subzone Vn, Vt+s, Vp, Vpp ⇒ cu conditia studiilor preliminare aprofundate care sa elimine potentialul de risc natural si sa permita integrarea acestor functiuni in specificul ariilor naturale protejate;

3. utilizări funcționale interzise

- orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu conditii;

3.1. Interdicții temporare

- subzone de extindere a functiunilor existente pentru care nu exista precizate conditii de conformare a infrastructurii de acces si echipare pana la intocmirea in conditiile legii a studiilor de urbanism necesare;

3.2. Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

SECTIUNEA 3 → Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

4.Characteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

- conform RGU – pentru a fi construabila o parcele trebuie sa aiba latimea si suprafata in acord cu prevederile Cap. III B, punctul 1;
- in cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentei parcelarului anterior;
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim recomandat este de 1000,0 mp cu front la strada determinat de parcelarul traditional;
- in subzona I/M sau A pentru a fi construabila o parcela trebuie sa aiba o latime de min. 25,0 m si o suprafata de min. 1000,0 mp;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni parcela minima este de 500,0 mp cu un front la strada de min. 18,0 m in cazul constructiilor cuplate la un calcan sau izolate;

5.Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinatăți, fiind permise retrageri față de aliniament ,stabilite prin documentatii de urbanism specifice;
- în lungul străzii Principale se va respecta prin retrageri de la aliniament culoarul de protecție pentru arteră de tranzit (drum judetean);

6.Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru interventiile situate in afara zonei delimitate prin studiul istoric, ca zona istorica protejata si in care nu se pot prelua reguli de amplasare si conformare traditional a constructiilor se vor aplica urmatoarele reglementari:

- in raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai puțin de 3,0 m;
- fata de limita posterioara se va aplica o retragere egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai puțin de 5,0 m;

7.Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

- pe aceiasi parcela doua cladiri vor fi amplasate respectand o distanta egala cu jumatate din inaltimea la coama a celei mai inalte dintre ele;
- in zonele de insertie se recomanda respectarea amplasarii traditionale a cladirilor pe parcele;
- amprenta istorica traditionala va fi determinanta pentru stabilirea tipului de amplasare si conformare a constructiilor in raport cu regulile generale enumerate mai sus;

8.Circulatii si accese

- pentru a fi construibile parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de trecere legal instituita conform RGU.
- conform RGU, incintele cu functiuni si utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulatate;

9.Stationarea autovehicolelor

- pentru construcții noi sau interventii de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), in interiorul parcelei;

10. Inaltimea maxima admisa

- regim de înălțime recomandat minim S+P, max P+E+M : diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel;

11. Aspectul exterior al cladirilor

Pentru interventiile situate in afara zonei delimitate prin studiul istoric ca zona protejata se vor aplica urmatoarele reglementari:

- caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și arhitectură specifică;
- se recomanda intocmirea prin grija autoritatii locale de studii privind traditia de construire a zonei in scopul fundamentarii unui regulament

detaliat privind volumetria, forma arhitecturala, detaliile si materialele de constructie ce vor fi autorizate pentru aceasta zona;

12. Conditii de echipare tehnico-edilitară si evacuare a deseurilor

- pentru toate construcțiile noi sau interventiile asupra fondului construit existent se aplică prevederile RGU;
- pentru zonele echipate cu apa si canalizare in sistem individual se recomanda parcela minima construita de 750,0 mp;

13. Spatii libere si spatii plantate

- spatiile verzi tratate ca zone de protectie sau gradini de fatada vor asigura norma minima de zona verde aferenta fiecarui potential utilizator al programului ,conf.legislatiei in vigoare;
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea sunt vizibile din spatiul public;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate nu un arbore la fiecare 50,0 mp;

14. Împrejmui

- împrejmuirile și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile principale;

SECȚIUNEA 4 → Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT max-lsd	70%	CUT max -lsd	1,5
-M	35%	-M	0,7
-I	35%	-I	0,7
-A	35%	-A	0,7
-Li	35%	-Li	0,7
-Vt+s	35%	-Vt+s	0,7

SECȚIUNEA 5 → Reglementări

- se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente si aplicandu-se legislatia in vigoare;
- in subzona delimitata ca arie protejata pentru monumente istorice sau situri arheologice se aplica reglementarile capF coroborate cu Regulamentul Zonei Istorice Protejate si cu legislatia in vigoare;
- pentru subzonele cu potential de risc natural se vor intocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate;

SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

Delimitare

- situată în extremitatea vestica a localității Seuca delimitată de intravilan spre nord si vest ,pe latura de est si sud de strazi locale;

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de productie agricola cu potential de reconversie in alte tipuri de productie de anvergura medie si mica , nepoluante,zona de locuit,zone verzi de protectie a infrastructurii tehnico-edilitare;

A.Conditionari primare

- pentru zona in cauza se recomanda întocmirea planului urbanistic zonal pentru zona istorica protejata, prin initiativa autoritatii locale, in scopul investigarii potentialului de completare si extindere a dotarilor si a reglementarilor detaliate privind construirea precum si a modului de organizare al spatiului public aferent zonei centrale;
- documentatiile de urbanism vor avea in vedere amenajarea zonei garii ca nod intermodal de transport;

B.Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii

- UTR-ul contine cf. studiului istoric o subzona delimitata ca zona construita protejata ce contine si aria de protectie pentru monumente istorice;
- pana la intocmirea prin grija autoritatii locale a planului urbanistic zonal pentru zona istorica protejata si a regulamentului aferent, pentru zona delimitata prin studiul istoric se aplica regulamentul local de urbanism aferent studiului istoric, ca parte a planului urbanistic general;

C.Reglementari pentru spatiul public

- Reabilitarea spatiilor publice va urmari in special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajarilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform traditiei istorice locale zonele de interferenta intre spatiul natural si cel construit;

SECTIUNEA 2 →Utilizare funcțională

1. Utilizări funcționale permise

- | | |
|------------------|--|
| - subzone
IsD | – dotari si institutii publice ,locuinte individuale,extindere ,modificare a functiunilor existente cu respectarea coerenței si specificității zonei centrale; |
| – subzone
Li | – locuințe cu dotări aferente servicii integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi |
| – subzone
M | – subzone mixte continand institutii si servicii de interes general,activitati de productie mici,nepoluante,locuinte; |
| – subzone
I | – unitati de productie ,depozitare si servicii nepoluante de anvergura medie si mica; |

- subzone Vp, Vpp
- spații verzi amenajate și plantatii și perdele de protecție;

2.Utilizări funcționale admise cu condiționari

- subzone M ⇒ locuințe de serviciu;
- subzone Li ⇒ activități de servicii și microproducție integrabile zonelor de locuit precum și mica depozitare, activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei și nu antrenează un număr semnificativ de persoane ;

3. utilizări funcționale interzise

- orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții;

3.1. Interdicții temporare

- subzone de extindere a funcțiilor existente pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a studiilor de urbanism necesare;

3.2. Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

SECȚIUNEA 3 → Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

4.Characteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- conform RGU – pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap. III B, punctul 1;
- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentei parcelarului anterior;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim recomandat este de 1000,0 mp cu front la stradă determinat de parcelarul tradițional.
- în subzona M/I pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă o lățime de min. 25,0 m și o suprafață de min. 1000,0 mp;

5.Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament, stabilite prin documentații de urbanism specifice;

6.Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru intervențiile situate în afara zonei delimitate prin studiul istoric, ca zona istorică protejată și în care nu se pot prelua reguli de amplasare și conformare tradițională a construcțiilor se vor aplica următoarele reglementări:

- în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m;
- față de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m;

7.Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

- pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egală cu jumătate din înălțimea la coama a celei mai înalte dintre ele;
- în zonele de inserție se recomandă respectarea amplasării tradiționale a clădirilor pe parcele;

- amprenta istorica traditionala va fi determinanta pentru stabilirea tipului de amplasare si conformare a constructiilor in raport cu regulile generale enumerate mai sus;

8.Circulatii si accese

- pentru a fi construibile parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de trecere legal instituita conform RGU;
- conform RGU, incintele cu functiuni si utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulat;

9.Stationarea autovehicolelor

- pentru construcții noi sau interventii de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), in interiorul parcelei;

10. Inaltimea maxima admisa

- regim de înălțime recomandat minim S+P, max P+E+M : diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel;

11. Aspectul exterior al cladirilor

Pentru interventiile situate in afara zonei delimitate prin studiul istoric ca zona protejata se vor aplica urmatoarele reglementari:

- caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și arhitectură specifică;
- se recomanda intocmirea prin grija autoritatii locale de studii privind traditia de construire a zonei in scopul fundamentarii unui regulament detaliat privind volumetria, forma arhitecturala, detaliile si materialele de constructie ce vor fi autorizate pentru aceasta zona;

12.Conditii de echipare tehnico-edilitară si evacuare a deseurilor

- pentru toate construcțiile noi sau interventiile asupra fondului construit existent se aplică prevederile RGU;
- pentru zonele echipate cu apa si canalizare in sistem individual se recomanda parcela minima construita de 750,0 mp;

13. Spatii libere si spatii plantate

- spatiile verzi tratate ca zone de protectie sau gradini de fatada vor asigura norma minima de zona verde aferenta fiecarui potential utilizator al programului ,conf.legislatiei in vigoare;
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea sunt vizibile din spatiul public;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate nu un arbore la fiecare 50,0 mp;

14.Imprejmuiiri

- împrejmuirile și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile principale;

SECTIUNEA 4 → Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT max-IsD	70%	CUT max –IsD	1,5
-Li	35%	-Li	0,6
-M	35%	-M	0,7

SECTIUNEA 5 → Reglementări

- se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente si aplicandu-se legislatia in vigoare;
- in subzona delimitata ca arie protejata pentru monumente istorice sau situri arheologice se aplica reglementarile capF coroborate cu Regulamentul Zonei Istorice Protejate si cu legislatia in vigoare;
- pentru subzonele cu potential de risc natural se vor intocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate;

SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

Delimitare

- situată în partea de vest a localitatii Seuca, delimitata de limita intravilanului pe latura de vest si est de traseul unei strazi locale spre est, spre nord-est de alte unitati teritoriale de referinta;

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de locuire, cu terenuri construite și construibile, constituita in cea mai mare parte in baza unor lotizari prestabilite ale caror caracteristici se vor conserva;
- arii cu potential natural (inundabilitate)utilizabile functional in conditiile inlaturarii riscului natural;

A.Conditionari primare

- pentru zona in cauza se recomandă întocmirea de documentatii de urbanism, prin initiativa autoritatii locale, in scopul investigarii potentialului de completare si extindere a dotarilor sau a functiei de locuire precum si a modului de organizare al spatiului public aferent;

B.Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii

- zona de locuit, zone verzi de protectie, spatiu rezervat echipamentelor publice ;
- pentru zonele de urbanizare sau pentru zonele din intravilan supuse operatiunilor de parcelare sau reparcelare se va aplica metodologia „Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare intocmirea de URBANPROIECT in anul 2002.”

C.Reglementari pentru spatiul public

- reabilitarea spatiilor publice va urmari in special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajarilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform traditiei istorice locale zonele de interferenta intre spatiul natural si cel construit;

SECTIUNEA 2 →Utilizare funcțională

1. Utilizări funcționale permise

- | | |
|--------------------|--|
| – subzone
Li | – locuințe cu dotări aferente servicii și microproducție integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi; |
| – subzone
Li+Lv | – locuințe si locuinte de vacanta situate pe versanti slab construiti in conditii de densitate foarte redusa si in conditii de stabilizare si echipare tehnica a intregului versant; |
| - subzone
– M | – zone mixte continand institutii si servicii de interes general,activitati de productie manufacturiera ,mici, nepoluante ; |
| – subzona Cim | – zona cu functiune de gospodarie comunala(cimitire); |
| – subzone | – spații verzi amenajate si zone verzi de |

Vpp protecție ;

2. Utilizări funcționale admise cu condiționari

subzone Li ⇒ activități de servicii și microproducție integrabile zonelor de locuit precum și mica depozitare , activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei și nu antrenează un număr semnificativ de persoane ;

3. utilizări funcționale interzise

- orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții;

3.1 Interdicții temporare

- subzone de extindere a funcțiilor existente pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a studiilor de urbanism necesare;

3.2. Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

SECȚIUNEA 3 → Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

4.Characteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- conform RGU – pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap. III B, punctul 1;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentei parcelarului anterior;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim recomandat este de 1000,0 mp cu front la stradă determinat de parcelarul tradițional;
- în subzona M pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă o lățime de min. 25,0 m și o suprafață de min. 1000,0 mp;

5.Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament, stabilite prin documentații de urbanism specifice;
- în lungul străzii Principale se va respecta prin retrageri de la aliniament culoarul de protecție pentru arteră de tranzit (drum județean);

6.Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m;
- fata de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m;

7.Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

- pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egală cu jumătate din înălțimea la coama a celei mai înalte dintre ele.
- În zonele de inserție se recomandă respectarea amplasării tradiționale a clădirilor pe parcele;
- amprenta istorică tradițională va fi determinanta pentru stabilirea tipului de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu regulile generale enumerate mai sus;

8.Circulații și accese

- Pentru a fi construibile parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de trecere legal instituita conform RGU;

- conform RGU, incintele cu functiuni si utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulate;

9. Stationarea autovehicolelor

- pentru construcții noi sau interventii de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), in interiorul parcelei;

10. Inaltimea maxima admisa

- regim de înălțime recomandat minim S+P, max P+E+M : diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel;

11. Aspectul exterior al cladirilor

- caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și arhitectură specifică;
- se recomanda intocmirea prin grija autoritatii locale de studii privind traditia de construire a zonei in scopul fundamentarii unui regulament detaliat privind volumetria, forma arhitecturala, detaliile si materialele de constructie ce vor fi autorizate pentru aceasta zona;

12. Conditii de echipare tehnico-edilitară si evacuare a deseurilor

- pentru toate construcțiile noi sau interventii asupra fondului construit existent se aplică prevederile RGU;
- pentru zonele echipate cu apa si canalizare in sistem individual se recomanda parcela minima construita de 750,0 mp;

13. Spatii libere si spatii plantate

- spatiile verzi tratate ca zone de protectie sau gradini de fatada vor asigura norma minima de zona verde aferenta fiecarui potential utilizator al programului ,conf.legislatiei in vigoare;
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea sunt vizibile din spatiul public;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate nu un arbore la fiecare 50,0 mp;

14. Împrejmuiri

- împrejuririle și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile principale.;

SECTIUNEA 4 → Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT max -Li	35%	CUT max -Li	0,6
- Li+Lv	15%	- Li+Lv	0,15
-I	35%	-I	0,7

SECTIUNEA 5 → Reglementări

- se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente si aplicandu-se legislatia in vigoare;
- pentru subzonele cu potential de risc natural se vor intocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate;

SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

Delimitare

- situată în partea de sud a teritoriului intravilan ca perimetru izolat accesibil pe un drum de exploatare aflat în domeniul public de interes local;

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- subzona cu funcțiuni de agroturism, în conexiune cu specificul viticol al zonei și de petrecere a timpului liber și alte funcțiuni complementare compatibile;

A. Conditionari primare

- pentru zona în cauză se recomandă dezvoltarea de funcțiuni care să valorifice tradiția zonala a cultivării vitei de vie în concordanță cu protecția peisajului natural și cultural;

B. Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii

- se vor stabili concomitent cu proiectele propuse condițiile de acces și echipare a zonei;

C. Reglementari pentru spatiul public

- configurarea spațiilor publice va urmări în special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajărilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform tradiției istorice locale zonele de interferență între spațiul natural și cel construit;

SECTIUNEA 2 → Utilizare funcțională

1. Utilizări funcționale permise

- subzone Vt+s ⇒ funcțiuni de agroturism și culturi ecologice, sportive și de petrecere a timpului liber în conexiune cu specificul viticol al zonei;
- subzone A – unități de producție agro-industrială nepoluantă și servicii aferente de anvergură medie și mică, teren agricol în intravilan aferent producției ecologice sau complementare funcțiunii de agroturism;

2. Utilizări funcționale admise cu conditionari

- subzona Vt+s ⇒ locuințe de serviciu sau vacanță;

3. Utilizări funcționale interzise

- orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții;

3.1. Interdicții temporare

- subzone de extindere a funcțiilor existente pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a studiilor de urbanism necesare

3.2. Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

SECTIUNEA 3 → Condiții de amplasare ,echipare și conformare a construcțiilor

4.Characteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

- conform RGU – pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap.III B, punctul 1;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentei parcelarului anterior;
- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim de recomandat este de 1000,0 mp cu front la strada determinat de parcelarul tradițional;

5.Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament, stabilite prin documentații de urbanism specifice;

6.Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m;
- față de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m;

7.Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

- pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea la coama a celei mai înalte dintre ele;
- amprenta istorică tradițională va fi determinată pentru stabilirea tipului de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu regulile generale enumerate mai sus;

8.Circulații și accese

- pentru a fi construibile parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de trecere legal instituită conform RGU;
- conform RGU, incintele cu funcțiuni și utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulante;

9.Stationarea autovehiculelor

- pentru construcții noi sau intervenții de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), în interiorul parcelei;

10.Inaltimea maxima admisa a cladirilor

- regim de înălțime recomandat minim S+P, max P+E+M: diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel;

11.Aspectul exterior al cladirilor

- caracteristici arhitecturale – aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și de arhitectură specifică;
- se recomandă întocmirea prin grija autorității locale de studii privind tradiția de construire a zonei în scopul fundamentării unui regulament

dataliat privind volumetria, forma arhitecturala, detaliile si materialele de constructie ce vor fi autorizate pentru aceasta zona;

12. Conditii de echipare tehnico-edilitara si evacuare a deseurilor

- pentru toate constructiile noi sau interventiile asupra fondului construit existent se aplica prevederile RGU;
- pentru zonele echipate cu apa si canalizare in sistem individual se recomanda parcela minim construita de 750,0mp;

13. Spatii libere si spatii plantate

- spatiile verzi tratate ca zone de protectie sau gradini de fatada vor asigura norma minima de zona verde aferenta fiecarui potential utilizator al programului, conf. Legislatiei in vigoare;
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea sunt vizibile din spatiul public;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50,0mp;

14. Imprejmuiri

- limprejmuirile si celelalte constructii secundare si amenajari conexe vor fi de acelasi nivel calitativ ca si constructiile principale;

SECTIUNEA 4 → Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT max – Vt+s	35%	CUT max – Vt+s	0,7
-A	35%	-A	0,7

SECTIUNEA 5 → Reglementari

- se vor respecta zonele de protectie - solicitând în acest sens avizul organelor competente si aplicandu-se legislatia in vigoare;
- pentru subzonele cu potential de risc natural se vor intocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate;

SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

Delimitare

- situată în partea de sud a teritoriului intravilan ca perimetru izolat accesibil pe un drum de exploatare aflat în domeniul public de interes local aflat în legătura cu DJ142A;

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- subzona cu funcțiuni economice ,pentru unitati de productie si servicii aferente precum si alte funcțiuni complementare compatibile;

A.Conditionari primare

- pentru zona în cauză se recomandă dezvoltarea de funcțiuni care să valorifice resursele locale în concordanță cu protecția peisajului natural și cultural;

B.Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate în zona, alte restrictii

- se vor stabili concomitent cu proiectele propuse condițiile de acces și echipare a zonei;;

C.Reglementari pentru spatiul public

- configurarea spațiilor publice va urmări în special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajărilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform tradiției istorice locale zonele de interferență între spațiul natural și cel construit;

SECTIUNEA 2 → Utilizare funcțională

1.Utilizări funcționale permise

- subzone I ⇒ unitati de productie,depozitare si servicii nepoluante de anvergura medie si mica;

2.Utilizări funcționale admise cu conditionari

- subzona I ⇒ locuinte de serviciu;

3.Utilizări funcționale interzise

- orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții;

3.1. Interdicții temporare

- subzone de extindere a funcțiilor existente sau a zonelor de intravilan pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a studiilor de urbanism necesare

3.2. Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

SECTIUNEA 3 → Condiții de amplasare ,echipare și conformare a construcțiilor

4.Characteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

- conform RGU – pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap.III B, punctul 1;

- in cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentei parcelarului anterior;
- in subzona I pentru a fi construabila o parcela trebuie sa aiba o latime de min.25,0 m si o suprafata de min.1000,0 mp;

5.Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinatati, fiind permise retrageri fata de aliniament, stabilite prin documentatii de urbanism specifice;

6.Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- in raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 3,0 m;
- fata de limita posterioara se va aplica o retragere egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 5,0 m;

7.Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- pe aceeași parcela doua cladiri vor fi amplasate respectand o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea la coama a celei mai inalte dintre ele;
- amprenta istorica traditionala va fi determinata pentru stabilirea tipului de amplasare si conformare a constructiilor in raport cu regulile generale enumerate mai sus;

8.Circulatii si accese

- pentru a fi construibile parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de trecere legal instituita conform RGU;
- conform RGU, incintele cu functiuni si utilizari ce presupun trafic intens, voar avea pe cat posibil accese de pe arterele mai putin circulat;

9.Stationarea autovehiculelor

- pentru constructii noi sau interventii de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), in interiorul parcelei;

10.Inaltimea maxima admisa a cladirilor

- regim de inaltime recomandat minim S+P, max P+E+M: diferenta de inaltime pe doua parcele alaturate nu va fi mai mare de un nivel;

11.Aspectul exterior al cladirilor

- caracteristici arhitecturale – aspectul noilor cladiri va urmari promovarea formelor arhitecturale traditionale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale si de arhitectura specifica;
- se recomanda intocmirea prin grija autoritatii locale de studii privind traditia de construire a zonei in scopul fundamentarii unui regulament datat privind volumetria, forma arhitecturala, detaliile si materialele de constructie ce vor fi autorizate pentru aceasta zona;

12.Conditii de echipare tehnico-edilitara si evacuare a deseurilor

- pentru toate constructiile noi sau interventiile asupra fondului construit existent se aplica prevederile RGU;

- pentru zonele echipate cu apa si canalizare in sistem individual se recomanda parcela minim construita de 750,0mp;

13.Spatii libere si spatii plantate

- spatiile verzi tratate ca zone de protectie sau gradini de fatada vor asigura norma minima de zona verde aferenta fiecarui potential utilizator al programului, conf. Legislatiei in vigoare;
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea sunt vizibile din spatiul public;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50,0mp;

14.Imprejmuiiri

- limprejmuirile si celelalte constructii secundare si amenajari conexe vor fi de acelasi nivel calitativ ca si constructiile principale;

SECTIUNEA 4 → Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT max – I	35%	CUT max – I	0,7
-------------	-----	-------------	-----

SECTIUNEA 5 →Reglementari

- se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente si aplicandu-se legislatia in vigoare;
- pentru subzonele cu potential de risc natural se vor intocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate;

SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

Delimitare

- situată în partea de sud a teritoriului intravilan ca perimetru izolat accesibil pe DJ142A in dreptu vail Siciofor;

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- subzona cu functiuni mixte continand institutii si servicii de interes general ,activitati de productie mici,nepoluante,alte functiuni complementare compatibile;

A.Conditionari primare

- pentru zona in cauza se recomandă dezvoltarea de functiuni care sa valorifice resursele locale in concordanta cu protectia peisajului natural si cultural;

B.Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii

- se vor stabili concomitent cu proiectele propuse conditiile de acces si echipare a zonei;;

C.Reglementari pentru spatiul public

- configurarea spatiilor publice va urmari in special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajarilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform traditiei istorice locale zonele de interferenta intre spatiul natural si cel construit;

SECTIUNEA 2 → Utilizare funcțională

1.Utilizări funcționale permise

- subzone M ⇒ zone mixte continand institutii si servicii de interes general ,activitati de productie mici,nepoluante;

2.Utilizări funcționale admise cu conditionari

- subzona M⇒ locuinte de serviciu;

3.Utilizări funcționale interzise

- orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu conditii;

3.1. Interdicții temporare

- subzone de extindere a functiunilor existente sau a zonelor de intravilan pentru care nu exista precizate conditii de conformare a infrastructurii de acces si echipare pana la intocmirea in conditiile legii a studiilor de urbanism necesare

3.2. Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

SECTIUNEA 3 → Condiții de amplasare ,echipare și conformare a construcțiilor

4.Characteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

- conform RGU – pentru a fi construibila o parcela trebuie sa aiba latimea si suprafata in acord cu prevederile Cap.III B, punctul 1;

- in cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentei parcelarului anterior;
- in subzona M pentru a fi construabila o parcela trebuie sa aiba o latime de min.25,0 m si o suprafata de min.1000,0 mp;

5.Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinatati, fiind permise retrageri fata de aliniament, stabilite prin documentatii de urbanism specifice;

6.Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- in raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 3,0 m;
- fata de limita posterioara se va aplica o retragere egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 5,0 m;

7.Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- pe aceeași parcela doua cladiri vor fi amplasate respectand o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea la coama a celei mai inalte dintre ele;
- amprenta istorica traditionala va fi determinata pentru stabilirea tipului de amplasare si conformare a constructiilor in raport cu regulile generale enumerate mai sus;

8.Circulatii si accese

- pentru a fi construibile parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de trecere legal instituita conform RGU;
- conform RGU, incintele cu functiuni si utilizari ce presupun trafic intens, voar avea pe cat posibil accese de pe arterele mai putin circulante;

9.Stationarea autovehiculelor

- pentru constructii noi sau interventii de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), in interiorul parcelei;

10.Inaltimea maxima admisa a cladirilor

- regim de inaltime recomandat minim S+P, max P+E+M: diferenta de inaltime pe doua parcele alaturate nu va fi mai mare de un nivel;

11.Aspectul exterior al cladirilor

- caracteristici arhitecturale – aspectul noilor cladiri va urmari promovarea formelor arhitecturale traditionale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale si de arhitectura specifica;
- se recomanda intocmirea prin grija autoritatii locale de studii privind traditia de construire a zonei in scopul fundamentarii unui regulament datat privind volumetria, forma arhitecturala, detaliile si materialele de constructie ce vor fi autorizate pentru aceasta zona;

12.Conditii de echipare tehnico-edilitara si evacuare a deseurilor

- pentru toate constructiile noi sau interventiile asupra fondului construit existent se aplica prevederile RGU;

- pentru zonele echipate cu apa si canalizare in sistem individual se recomanda parcela minim construita de 750,0mp;

13.Spatii libere si spatii plantate

- spatiile verzi tratate ca zone de protectie sau gradini de fatada vor asigura norma minima de zona verde aferenta fiecarui potential utilizator al programului, conf. Legislatiei in vigoare;
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea sunt vizibile din spatiul public;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50,0mp;

14.Imprejmuiiri

- limprejmuirile si celelalte constructii secundare si amenajari conexe vor fi de acelasi nivel calitativ ca si constructiile principale;

SECTIUNEA 4 → Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT max – M	35%	CUT max – M	0,7
-------------	-----	-------------	-----

SECTIUNEA 5 →Reglementari

- se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente si aplicandu-se legislatia in vigoare;
- pentru subzonele cu potential de risc natural se vor intocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate;

SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

Delimitare

- situată în partea de sud a teritoriului intravilan ca perimetru izolat accesibil pe un drum de exploatare aflat în domeniul public de interes local;

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- subzona cu funcțiuni de turism, agrement, sport și de petrecere a timpului liber, zone verzi naturale, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, alte funcțiuni complementare compatibile;

A. Conditionari primare

- pentru zona în cauză se recomandă dezvoltarea de funcțiuni care să valorifice vechea albie a r. Tarnava Mica în concordanță cu protecția peisajului natural și cultural;

B. Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii

- se vor stabili concomitent cu proiectele propuse condițiile de acces și echipare a zonei;

C. Reglementari pentru spatiul public

- configurarea spațiilor publice va urmări în special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajărilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform tradiției istorice locale zonele de interferență între spațiul natural și cel construit;

SECTIUNEA 2 → Utilizare funcțională

1. Utilizări funcționale permise

- subzone Vt+s ⇒ funcțiuni de turism, agrement, sport și de petrecere a timpului liber, zone verzi naturale, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă în conexiune cu specificul natural al zonei;

2. Utilizări funcționale admise cu conditionari

- subzona Vt+s ⇒ locuințe de serviciu sau de vacanță ;

3. Utilizări funcționale interzise

- orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții;

3.1. Interdicții temporare

- subzone de extindere a funcțiilor existente sau a zonelor de intravilan pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a studiilor de urbanism necesare

3.2. Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

SECTIUNEA 3 → Condiții de amplasare ,echipare și conformare a construcțiilor

4. Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

- conform RGU – pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap. III B, punctul 1;

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinatati, fiind permise retrageri fata de aliniament, stabilite prin documentatii de urbanism specifice;

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- in raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 3,0 m;
- fata de limita posterioara se va aplica o retragere egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 5,0 m;

7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- pe aceeasi parcela doua cladiri vor fi amplasate respectand o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea la coama a celei mai inalte dintre ele;

8. Circulatii si accese

- pentru a fi construibile parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de trecere legal instituita conform RGU;
- conform RGU, incintele cu functiuni si utilizari ce presupun trafic intens, voar avea pe cat posibil accese de pe arterele mai putin circulat;

9. Stationarea autovehiculelor

- pentru constructii noi sau interventii de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), in interiorul parcelei;

10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

- regim de inaltime recomandat minim P, max P+ M;

11. Aspectul exterior al cladirilor

- caracteristici arhitecturale – aspectul amenajarilor sau al noilor cladiri va urmari promovarea formelor arhitecturale de calitate, cu materiale naturale subordonate peisajului local ;

12. Conditii de echipare tehnico-edilitara si evacuare a deseurilor

- pentru toate constructiile noi sau interventiile asupra fondului construit existent se aplica prevederile RGU;
- pentru zonele echipate cu apa si canalizare in sistem individual se recomanda parcela minim construita de 750,0mp;

13. Spatii libere si spatii plantate

- spatiile verzi cu plante specifice zonei de amplasament vor asigura norma minima de zona verde aferenta fiecarui potential utilizator al programului, conf. Legislatiei in vigoare;
- se va asigura configurarea peisagistica adecvata a zonelor adiacente amenajarilor;

14. Imprejmuiri

- imprejmuirile si celelalte constructii secundare si amenajari conexe vor fi realizate din materiale naturale ca si constructiile principale;

SECTIUNEA 4 → Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT max – Vt+s	35%	CUT max – Vt+s	0,7
----------------	-----	----------------	-----

SECTIUNEA 5 →Reglementari

- se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente si aplicandu-se legislatia in vigoare;
- pentru subzonele cu potential de risc natural se vor intocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate;