

## SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

### Delimitare

- situată în partea centrală a localității, delimitată de fronturile aferente străzilor care intersectează strada Principală;

### 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;
- 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, extindere, modificare a functiunilor existente cu respectarea coerentei si specificitatii 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, Vpp ⇒ spatii verzi amenajate si zone verzi de protectie;

### 2. Utilizări funcționale admise cu conditionari

- subzone IsD ⇒ intervenții asupra fondului de locuințe existent în sensul de extindere, modificare și mansardare, în scopul îmbunătățirii compoziției funcțiunilor specifice zonei centrale;
- 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;

### **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 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 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;

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

Pentru intervențiile situate în afara zonei delimitate prin studiul istoric, ca zonă 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 minim 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 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, vor 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 datatit 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**

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

### **SECTIUNEA 5 → Reglementari**

- 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 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 nord a zonei centrale, delimitată de fronturile unui traseu paralel cu str. Principala pe latura vest, de limita intravilanului pe latura de nord-vest și est;

#### Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

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

#### A. Conditionari primare

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

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

- zona cu funcțiune dominantă de locuire, cu terenuri construite și construibile; spațiu rezervat echipamentelor publice, zone funcționale ce pot suferi reconversii;

#### 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

#### 15. Utilizări funcționale permise

- subzone Li ⇒ locuințe cu dotări aferente servicii integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi;
- subzone I – unități de producție-depozitare și servicii nepoluante de anvergură medie și mică;
- subzone A – unități de producție agro-industrială nepoluantă și servicii aferente de anvergură medie și mică, teren agricol în intravilan aferent producției ecologice sau complementar funcțiunii de agroturism;
- subzone Vt +s ⇒ zone verzi amenajate, funcțiuni turistice, sportive și de petrecere a timpului liber în cadrul natural;
- subzone Vn, Vpp ⇒ spații verzi amenajate, zone verzi de protecție;

#### 16. Utilizări funcționale admise cu conditionari

- subzona Li ⇒ activitati de servicii integrabile zonelor de locuit precum si mica depozitare, activitati a caror poluare nu depaseste limitele parcelei si nu antreneaza un numar semnificativ de persoane;

### **17.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 conformare a construcțiilor**

#### **18.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 cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim de recomandat este de 1000,0 mp cu front la strada determinat de parcelarul traditional;
- in subzona A/I pentru a fi construibila o parcela trebuie sa aiba o latime de minim 25,0 m si o suprafata de celputin 1000,0 mp;

#### **19.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.

#### **20.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;

#### **21.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;
- in zonele de insertie se recomanda respectarea amplasarii traditionale a cladirilor pe parcela;

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

## **22.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;

## **23.Stationarea autovehiculelor**

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

## **24.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;

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

## **26.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;

## **27.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;

## **28.Imprejmuri**

- imprejmirile 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-Li	35%	CUT max -Li	0,6
-A	35%	-A	0,7
-I	35%	-I	0,7

-Vt+s	30%	-Vt+s	0,6
-------	-----	-------	-----

#### **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;



## UTR nr.3<sup>v5-SUBPADURE</sup>

### SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

#### Delimitare

- situată la sud fata de partea centrala a localitatii, delimitata de fronturile aferente strazii Principale si de limita intravilanului pe latura est, vest si sud;

#### Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

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

#### D. Conditionari primare

- pentru zona în cauza se recomanda intocmirea 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 zonei centrale;

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

- zona cu functiune dominanta de locuire, cu terenuri construire si construibile; spatiu rezervat echipamentelor publice;

#### F. 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

#### 29.Utilizări funcționale permise

- subzone Li ⇒ locuinte cu dotari aferente servicii integrabile zonelor de locuit, amenajari de spatii verzi;
- subzone M ⇒ zone mixte continand institutii si servicii de interes general, activitati de servicii mici, nepoluante, locuinte;
- subzone Vn, Vpp ⇒ plantatii, spatii verzi si perdele de protectie;

#### 30.Utilizări funcționale admise cu conditionari

- subzona Li ⇒ activitati de servicii integrabile zonelor de locuit precum si mica depozitare, activitati a caror poluare nu depaseste limitele parcelei si nu antreneaza un numar semnificativ de persoane;

#### 31.Utilizări funcționale interzise

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

##### 3.1. Interdicții temporare

- subzone de extindere a funcțiunilor existente pentru care nu exista 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**

### **32. 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 de 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 minim 25,0 m și o suprafață de cel puțin 1000,0 mp;

### **33. 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;

### **34. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Pentru intervențiile situate în afara zonei delimitate prin studiul istoric, ca zonă 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;

### **35. Amplasarea clădirilor unele față 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;
- în zonele de inserție se recomandă respectarea amplasării tradiționale a clădirilor pe parcelă;
- amprenta istorică tradițională va fi determinată pentru stabilirea tipului de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu regulile generale enumerate mai sus;

### **36. 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;

### **37. Stationarea autovehiculelor**

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

### **38. 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;

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

### **40. Conditii de echipare tehnico-edilitara si evacuare a deseurilor**

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

### **41. 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;

### **42. Imprejmuiri**

- imprejmuirile 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-Li	35%	CUT max -Li	0,6
-M	35%	-M	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;