
**REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI CRIMPOIA, JUDETUL OLT**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AL COMUNEI CRIMPOIA**

Regulamentul local de urbanism (RLU) reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUG, el intarind si detaliind, prin prescriptii (permisiuni si interdictii) reglementarile din PUG.

Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al unitatii ce face obiectul PUG.

Odata aprobat, impreuna cu PUG-ul, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

RLU este structurat astfel:

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
2. BAZA LEGALA A ELABORARII
3. DOMENIUL DE APLICARE

II. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

C – Zona centrala

L – Zona de locuit

A – Zona agro industriala

V – Zona spatiilor verzi

T – Zona transporturilor

G – Zona gospodariei comunale

IV. PROTEJAREA MONUMENTELOR CU VALOARE ISTORICA SI DE ARHITECTURA

I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este documentatia aferenta Planului Urbanistic General al comunei Crimpoia care explica si detaliaza continutul acestui plan, sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor din intravilanul si extravilanul localitatii, in limitele teritoriului unitatii administrativ teritoriale, precum si regulile de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor.

Regulile de urbanism cuprinse in prezentul R.L.U. constituie un ansamblu de principii urbanistice prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor ce urmeaza a se executa, in acord cu prevederile legale.

Prin aplicarea regulilor de urbanism trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatii, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism se sprijina pe o baza legala formata din :

- legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor ;
- norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora ;
- reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila ;
- configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor, etc.

Prevederile prezentului R.L.U. trebuie sa fie permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului. Regulamentul local de urbanism este elaborat in conformitate cu Legea nr.50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor, cu Ordinul Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 si

Hotararea Guvernului nr.525/1996 republicata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum si cu celelalte acte normative speciale sau complementare domeniului, printre care se mentioneaza:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii modificata si completata;
- Codul Civil Roman;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia ;
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice ;
- Legea nr. 78 din 26 februarie 2002 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 70/2001 pentru modificarea si completarea Legii cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996
- Ordonanta de urgenta nr. 195 din 22 decembrie 2005 – privind protectia mediului modificata si completata ;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 265/2006, modificata si completata prin Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 71/2011;
- Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale actualizata - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplica pe teritoriul cuprins in limitele intravilanului actual al comunei Crimpoia, precum si in extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al comunei Crimpoia a fi efectuate aproximativ pana in anul 2026, in interiorul teritoriului administrativ al comunei Crimpoia.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza.

Pentru terenul situat intre actualul intravilan si intravilanul propus, orice lucrari sunt conditionate de elaborarea si aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor tine seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigura atingerea obiectivelor strategice si urbanistice ale dezvoltarii de ansamblu ale comunei Crimpoia, in conformitate cu Planul Urbanistic General. Stabilirea ordinii elaborarii PUZ - urilor pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza carora se efectueaza includerea in intravilan si schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitatile de etapa ale politicilor Consiliului Local al comunei Crimpoia privind dezvoltarea comunei.

In cazul operatiunilor urbanistice importante ca arie, volum de constructii si complexitate a lucrarilor de infrastructura tehnica, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate si aprobate conform legii.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții.

Valoarea indicilor urbanistici propuși pentru fiecare subzonă funcțională se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100 (\%)$$

$$CUT = Scd/Sp$$

în care:

Sc = suprafața construită la sol

Scd = suprafața construită desfășurată a clădirii

Sp = suprafața parcelei (asa cum este înscrisă în cadastru și în fișa bunului imobil)

Retragerile față de aliniamentele propuse și retragerile minime față de limitele laterale sau de limita din spate sunt obligatorii și nu pot fi diminuate pentru niciuna din construcții în cazul autorizării construirii pe baza acestui Regulament.

Cladirile care urmeaza sa fie realizate pe fiecare parcela in parte se vor inscrie in conditiile prevazute de prezentul Regulament. In acest scop, certificatul de urbanism eliberat pentru parcela va preciza conditiile de construire si va fi insotit de extrasele necesare din prezentul Regulament.

Se pot aduce urmatoarele modificari reglementarilor din Planul Urbanistic General potrivit Legii nr. 350/2001 (privind amenajarea teritoriului si urbanismului):

- modificarea distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, insotite de ilustrare de arhitectura, cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism precum si, in cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;
- reglementari cu privire la : regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin Planuri Urbanistice Zonale, elaborate si aprobate de Consiliul Local conform legii.

Urmarirea aplicarii prevederilor prezentului Plan Urbanistic General se face de catre compartimentul de specialitate din aparatul propriu al Consiliului Local al Comunei Crimpoia.

II. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE

Fiecare dintre subzonele si unitatile de referinta delimitate conform PUG face obiectul unor prevederi organizate potrivit urmatorului continut:

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,
FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE
SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE
ACEEASI PARCELA

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele zone :

C. - ZONA CENTRALA

ZONA SITUATA IN PERIMETRUL CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA COMUNALA

L. - ZONA DE LOCUIT

TERENURI DESTINATE LOCUIRII CU SAU FARA FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA SI IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE

A. - ZONA AGRO-INDUSTRIALA

ZONA AGRO INDUSTRIALA (unitati agricole, depozitare, mica industrie)

- SUBZONA UNITATILOR AGRICOLE ;
- SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI DE SERVICII ;

V.- ZONA SPATIILOR VERZI

- PARCURI, GRADINI SI FASII PLANTATE PUBLICE ;
- AMENAJARI SPORTIVE ;
- SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA ;
- CULOARE DE PROTECTIE ;
- FASII DE PROTECTIE SANITARA ;

T. – ZONA TRANSPORTURILOR

- SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE ;

G. – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

- CONSTRUCTII SI AMENAJARI IZOLATE PENTRU GOSPODARIA COMUNALA ;
- CIMITIRE ;

C - ZONA CENTRALA

Zona centrala este constituita din diferite functiuni publice si de interes general mixate cu locuinte, dispuse de-a lungul D.J. 546 A.

In aceasta zona se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia ca, pe ansamblu, acestea sa continue sa reprezinte cel putin 30% din Scd.

Potrivit art. 47 pct.(3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului este obligatoriu ca pentru aceasta zona sa se elaboreze un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru asigurarea unei bune functionalitati a zonei.

Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii prestigiului cultural al zonei centrale.

Funciunile cuprinse in aceasta zona sunt :

- institutii publice si servicii ;
- locuinte individuale – dominanta ;
- spatii verzi ;
- circulatii, parcaje ;

In vederea autorizarii cladirilor noi cu functiuni care se incadreaza in specificul zonei, este necesara elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism PUD / P.U.Z. cu ilustrarea modului de insertie volumetrica in cadrul arhitectural – urbanistic existent.

Pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte pe ansamblul zonei centrale ce vor fi avizate conform Legislatiei in vigoare .

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari :

- institutii, servicii si echipamente publice ;
- lacasuri de cult ;
- sedii ale unor firme, servicii pentru intreprinderi si alte servicii profesionale ;
- servicii sociale, colective si personale ;
- comert cu amanuntul ;
- structuri de cazare (hoteluri, pensiuni, etc.) ;

- alimentatie publica (restaurante, cofetarii, cafenele baruri, etc);
- parcaje ;
- spatii verzi amenajate ;
- sport in spatii acoperite ;
- locuinte cu partiu obisnuit ;
- locuinte cu partiu special care includ spatii profesioni libérale ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in minim 30% din Sdc pentru fiecare operatiune ;
- se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si de lacasurile de cult;
- se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente lipsite de valoare cu urmatoarele doua conditii :

(1) - functiunea propusa sa nu stanjeneasca vecinatatile sau, in caz contrar, proiectul sa demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;

(2) - proiectul sa asigure ameliorarea aspectului constructiei si amenajarilor si o mai buna integrare in zona.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari :

- activitati care sunt incompatibile cu statutul de zona centrala;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- statii de intretinere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitare en-gros ;

- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deeurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice ;
- obiective care intra sub incidenta prevederilor HG nr. 804/2007;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- in cazul parcelarilor noi, se considera construibile parcelele avand minim 150 mp si un front la strada de minim 8,0 m pentru cladiri insiruite, respectiv de minimum 200 mp si un front la strada de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate ; parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- in cazul parcelarilor existente, se considera construibile parcelele avand minim 150 mp si un front la strada de minim 8,0 m pentru cladiri insiruite, respectiv de minimum 200 mp si un front la strada de minimum 10 m pentru cladiri izolate sau cuplate ; parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- in cazuri speciale, in vederea mentinerii caracterului specific al parcelarii pot fi considerate construibile parcelele sub 150 mp. pe baza unor documentatii de urbanism PUD insotite de ilustrare de tema si desfasurari stradale ;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente ;

- cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii ;
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4,00 metri ; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa in mod izolat ;
- cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu ;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20,00 metri de la aliniament ;
- in cazul fronturilor discontinue in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 metri ;
- se interzice construirea pe limita parcelei, daca aceasta este si limita de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserică sau de subzona predominant rezidentiala realizata in regim discontinuu; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5,00 metri ;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10,00 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5,00 metri ;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu 1/2 din inaltimea acestora dar nu mai putin de 3 m;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminaarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala ;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare ;
- se recomanda amplificarea circulatiei pietonale prin crearea zonelor pietonale si deschiderea curtilor cu functiuni atractive pentru pietoni ;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate si a caracterului zonei ;
- inaltimea maxima admisibila P+2;

- in cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela ;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public;
- se interzice autorizarea cladirilor care aduc noi calcane in imaginea zonei centrale;
- se va mentine configuratia existenta;
- orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al unor noi constructii, completari sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclama, necesita studii de specialitate, avizate conform legii;
- arhitectura noilor cladiri va tine seama de arhitectura traditionala, caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste:

volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc. ;

arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor si balcoanelor, etc. ;

materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;

culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambianței cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc. ;

- se interzic imitatii stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei și arhitectura cladirilor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare (în cazul în care acestea există);
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului ;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă ;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- în funcție de destinația și de capacitatea construcției, este obligatorie menținerea sau crearea de spații verzi plantate;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier exterior, plantații decorative ;
- în spațiile plantate ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime ;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- se va mentine caracterul existent al imprejurimilor astfel :
 1. in cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre strada vor avea, conform regulamentelor anterioare, inaltimea de 1.60 – 1,80 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioara fiind transparenta realizata din lemn, fier forjat sau plasa metalica si vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuii existente sau pentru a permite racordarea la o impremuire existenta;
 2. stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate;
 3. portile se vor armoniza cu impremuirea;
 4. pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2.20 metri; aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor etc.;

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **80%** ;
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice in vigoare si tema beneficiarului ;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- coeficientul maxim de ocupare a terenului va fi de **2.5** ;
- pentru functiunile publice se va respecta Hotararea Guvernului nr.525/1996 republicata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism ;

L - ZONA DE LOCUIT

Zona cuprinde terenuri destinate locuirii, cu sau fara activitati complementare. Aceasta se diferentiaza din urmatoarele puncte de vedere :

1. Functional

caracterul locuintelor :

- individuale ;

caracterul tesutului :

- omogen cu echipamente publice aferente, mixat in proportii si modalitati diferite cu alte functiuni – comerciale, servicii, mica productie agricola de subzistenta ;

2. Morfologic

tipul parcelarului :

- rezultat din evolutia localitatii in timp ;
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localitatii pe terenuri agricole ;

configuratia in raport cu spatiul stradal

- spontan ordonata in raport cu traseul liber (rezultat din evolutia in timp) al strazilor ;
- diferentiata sau nu in raport cu distanta fata de strada a cladirilor de pe o parcela (constructii principale – constructii secundare – anexe) ;
- atitudine de tip agricol (parcele inguste si foarte adanci rezultate din diviziunea unor proprietati agricole, permitand numai constructia locuintelor tip vagon ;

volumetria

- regim de construire continuu (insiruit) si discontinuu (cuplat si izolat) de inaltime mica P , P+2 niveluri ;

3. Vechime

- capacitatea locuintelor de a satisface necesitatile actuale de locuire ;

Calitatea constructiei

- definita prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistenta, nivelul de izolare termica, nivelul de dotare tehnico - edilitara a cladirilor, zonele de locuit pot fi incluse in zona protejata datorita valorii arhitectural – urbanistice, pot fi viabile in raport cu cerintele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerinte sau pot fi insalubre.

Prezentul regulament are in vedere, pe de o parte, necesitatile functionale si spatia configurative majore ale localitatii, iar pe de alta parte, asigurarea calitatii locuirii la standarde similare cu alte localitati, valorificarea terenului rural, a fondului construit viabil si a zonelor protejate, mentinerea valorii proprietatilor, asigurarea fara discriminare a dreptului fiecarui locuitor la insoire, lumina naturala, intimitate, spatiu plantat, acces la echipamente publice sociale si tehnico-edilitare, securitate personala, protectie fata de poluare si riscuri tehnologice.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele. Aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250 metri ;
- se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor ;
- se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria nivelului curent si adoptarea unei pante a acoperisului ce respecta caracterul zonei;
- se admite utilizarea terenului pentru productie agricola ;

- se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor, depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințe sau echipamente publice să se respecte o distanță minimă de 25,0 metri ;
- realizarea noilor locuințe în parcelări pe terenuri ce vor fi introduse în intravilan este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii ;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz) ;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări :

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care îndeplinesc cel puțin una din condițiile următoare :
 - depășesc suprafața de 200 mp Scd ;
 - generează un trafic important de persoane și marfuri ;
 - au program prelungit după orele 22.00 ;
 - pot produce poluare ;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin : traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), utilizarea incintei pentru depozitare și producție, deșeurile produse și/sau programul de activitate ;
- depozitare en gros ;
- depozitari de materiale refolosibile ;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice ;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice ;
- autobaze și stații de întreținere auto ;

- statii de betoane ;
- spalatorii chimice ;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente ;
- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice ;
- obiective care intra sub incidenta prevederilor HG nr. 804/2007;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- in cazul parcelarilor noi parcela se considera construabila daca are o suprafata de minim 200 mp si un frot la strada de minim 12,0 metri, precum si acces dintr-un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta, de minim 4,0 metri ; prin exceptie parcelele existente cu deschiderea minima la strada de 10 m ;
- parametrii geometrici ai parcelei vor fi corelati cu relieful terenului si cu traseul circulatiilor ;
- forma parcelelor trebuie sa permita inscrierea unor cladiri cu respectarea distantelor prescrise fata de aliniament si celelalte limite ale parcelei ;
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia ;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

in cazul regimului de construire continuu (insiruit) cladirile se dispun fata de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective, cu conditia sa nu se lase calcane vizibile;
- retras fata de aliniament cu minim 3,0 metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritate conditiile de constructibilitate ;

- distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane ;
- banda de construibilitate a cladirilor cu regim de construire continuu nu va depasi adancimea de 15.0 metri de la alinierea cladirilor ;

in cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) cladirile se dispun fata de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective;
- retras fata de aliniament cu minim 3,0 metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritate conditiile de construibilitate ;
- distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

cladirile construite in regim insiruit :

- se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim 15.0 metri, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeaasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica, avand regim de construire discontinuu;

cladirile cuplate :

- se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri

retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;

cladirile izolate :

- se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri ;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, daca fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice ;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (10 metri la cornisa/streasina) ;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat ;
- inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu va depasii inaltimea gardului (2,20 m);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile / restructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile cu respectarea pantei acoperisului caracteristica zonei ;
- orice interventii in zonele de protectie de orice fel se vor aviza in conditiile legii ;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile noi sau reabilitate vor fi racordate la retelele edilitare publice de apa, canalizare (in cazul in care acestea exista);
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu si a canalizarii in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile accesibile publicului ;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat conform solutie furnizor;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp;
- distanta de plantare a arborilor sau pomilor înalti este de minim 2,00 m fata de limitele de proprietate si de minim 3,00 m fata de cladire; pentru plantatii joase si arbusti, distanta minima este de 0,50 m ;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre fatada si spre domeniul public (indiferent de situarea acestuia) vor avea inaltimea de maxim 2,20 metri (din care un soclu

opac cu inaltimea maxima de 0,30 m) si vor fi transparente pe min. 50% din suprafata ;

- soclurile trebuie sa permita scurgerea apelor pluviale ;

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,40 pentru cladiri parter, 0,80 pentru inaltime P+1, 1,20 pentru inaltime P+2 ;

A - ZONA AGRO INDUSTRIALA

Zona se compune din terenurile ocupate de unitati agricole, activitati productive de bunuri si servicii (productie cuprinzand activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru industrie, servicii pentru distributie, expunere si comercializare, la care se mai adauga alte servicii pentru salariati si clienti)

Pentru toate zonele activitatilor productive si unitatilor agricole sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si / sau este necesara schimbarea destinatiei, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Pentru toate zonele de activitati productive, de depozitare, de unitati agricole propuse in extravilan sunt necesare documentatii P.U.Z. avizate conform legii.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- pentru toate zonele activitatilor agro industriale va fi necesara elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale ;
- se admit activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale ;
- activitati productive nepoluante, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor ;

se admit si :

- parcaje la sol ;
- statii de intretinere si reparatii auto ;

- statii de benzina ;
- comert, alimentatie publica si servicii personale;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru toate zonele agro industriale va fi necesara elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale ;
- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii ;
- activitati productive si servicii incluzand : birouri profesionale sau de afaceri, depozite si complexe vanzari en-gros ;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia ;
- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic ;
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu ;
- obiective care intra sub incidenta prevederilor HG nr. 804/2007;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru a fi construibile, parcelele cu destinatie industriala vor avea o suprafata minima de 2000 mp. si un front minim la strada de 20 metri ;
- pentru a fi construibile, parcelele destinate unitatilor agricole vor avea o suprafata minima de 1000 mp. si un front minim la strada de 15 metri ;
- parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati agro industriale ;
- dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare, etc.)

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de 6,00 metri pe strazile de categoria a III-a ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri;
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte zone functionale (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului ;
- in cazul unor interventii in cadrul incintelor agro industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentatii PUD;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6,00 metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice ;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- in conformitate cu viitorul P.U.Z. ;

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- accesele in parcele, din strazile de categoria I si II se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele ;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- in conformitate cu viitorul P.U.Z. ;
- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum 1,20 m ;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- in conformitate cu viitorul P.U.Z. ;
- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea de 15,0 metri - la Unitati predominant industriale mici;
- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea de 12,0 metri - la Unitati agricole ;
- inaltimea pe strazile interioare ale zonei agro industriale nu va depasi distanta intre aliniamente;
- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice ;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare prevazute prin PUZ ;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- vor fi prevazute spatii verzi si si aliniamente cu rol de protectie, minim 20% din suprafata totala a terenului (conform H.G. nr.525/1996 republicata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism)
- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii ;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte zone functionale;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- parcelele vor fi delimitate de domeniul public cu un gard transparent, cu un soclu opac de 0,30 metri avand inaltimea totala de maxim 2,20 m si minim 1,20 m, dublat de un gard viu ;
- pe limitele laterale si posterioare ale parcelei care nu sunt adiacente domeniului public, gardurile vor avea inaltimea de minim 2,20 m si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte, si circulatii pietonale sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc ;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice ;
- toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii si cu o suprafata maxima de 2,00 mp ;

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- maxim 50% ;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- se va stabili prin PUZ (maxim 2);

V - ZONA SPATIILOR VERZI

Zona cuprinde spatii verzi publice cu acces nelimitat de interes comunal, spatii pentru sport si agrement, spatii plantate de protectie si paduri de diferite tipuri.

Spatii verzi publice cu acces nelimitat :

- parcuri, gradini si fasii plantate publice;
- amenajari sportive publice ;
- spatii verzi publice de folosinta specializata ;
- spatii verzi pentru agrement ;
- spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa ;
- culoare de protectie fata de infrastructura tehnica ;
- fasii plantate de protectie sanitara ;

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :
 - spatii plantate;
 - circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
 - mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
 - constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici) si activitati sportive;
 - adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
 - parcaje;
- sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite si acoperite, anexele necesare si alte activitati legate direct de activitatea sportiva ;
- sunt admise numai constructiile legate de programul specific functiunii specializate ;

- sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor legal avizate ;
- pe fasia de protectie de-a lungul oglinzilor de apa, cu functiune publica, ecologica si peisagistica, se admit urmatoarele: alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit noi cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe, in areale deja existente ;
- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii ;
- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente ;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare la toate spatiile verzi ;
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor ca si pozitionarea pe platforme flotante sau pe piloti in interiorul oglinzii de apa a unor functiuni in absenta unui P.U.Z. de ansamblu al amenajarii peisagistice a malurilor;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi ;
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei verzi ;
- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor in perimetrul de protectie ;

- obiective care intra sub incidenta prevederilor HG nr. 804/2007;
- se interzice diminuarea suprafetelor impadurite, realizarea caselor de vacanta, a locuintelor permanente sau a oricaror constructii care nu servesc functiunii de padure de agrement ;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate ;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii ;
- latimea zonei verzi de protectie fata de infrastructura de circulatii si retele tehnice majore va respecta normele in vigoare ;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii ;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii ;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale ;
- se va asigura accesul direct la un eventual lac al masinilor de pompieri ;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- parcajele se vor dimensiona si dispune în afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri ;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate ;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecărei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului ;
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate ;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa ;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime ;
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special din zonele verzi ;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiri transparente de 2,20 metri inaltime din care un soclu opac de 0,30 metri dublate de gard viu ;
- spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare ;

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT (cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale) = maxim 30 % cu exceptia spatiilor plantate protejate care se mentin conform proiectului initial;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 0.2 (Scd/ Sp), cu exceptia spatiilor plantate protejate care se mentin conform proiectului initial ;

T - ZONA TRANSPORTURILOR

Intrucat aspectul general al localitatii este puternic influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Zona transporturilor se compune din subzona transporturilor rutiere .

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- activitati legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si marfuri ;
- autogari si alte constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere ;
- parcaje pentru salariati si pentru calatori ;
- servicii pentru transportatorii in tranzit: birouri, telecomunicatii, restaurante, destindere;

- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor rutiere;
- lucrari de protectie impotriva poluarii ;
- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele / acordurile conform legislatiei in vigoare ;
- lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
 - sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
 - sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
 - sa respecte in extravilan urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia :
 - autostrazi - 50 m.;
 - drumuri nationale - 22 m.;
 - drumuri judetene - 20 m.;
 - drumuri comunale - 18 m.;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere ;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
 - largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse;
 - modernizarea intersectiilor;
 - realizarea spatilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere:

depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;

- in zona de siguranta si protectie aferenta drumurilor este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari:
 - constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
- obiective care intra sub incidenta prevederilor HG nr. 804/2007;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru noi incinte si pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice ;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii ;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in cazul in care pe strada respectiva majoritatea cladirilor mai noi se afla in aceasta situatie, sau se vor retrage la o distanta de minim 6,0 metri in cazul in care fronturile dominante noi sunt retrase de la strada ;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii , dar nu mai putin de 6,0 metri ;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii ;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pentru cladiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanta minima dintre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6.0

metri; distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente ;

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii ;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica ;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se va asigura in afara circulatiilor publice;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici inaltimea maxima admisa in zonele adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice ;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii ;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone;
- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al comunei Crimpoia ;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2,20 metri, din care un soclu opac de 0.30 m. si vor fi dublate cu gard viu;
- portile de intrare in incinte vor fi tratate simplu, similar cu imprejmuirea ;

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii ;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii ;

G - ZONA GOSPODARIEI COMUNALE

Zona reuneste toate functiunile care apartin gospodariei comunale si asigura servirea populatiei cu echipare edilitara, cimitire si salubritate.

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone:

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comuna;
- subzona cimitirelor ;

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comuna
 - constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comuna;
 - birouri autonome;
 - incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si termica, transportul public , salubritate, intretinerea spatiilor plantate ;
- subzona cimitirelor :
 - cimitire si cladiri anexa
 - cimitire;
 - capela mortuara;
 - circulatii carosabile;
 - parcaje;
 - circulatii pietonale;
 - plantatii;
 - pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comuna

- se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme si avizele detinatorilor de retele;
- subzona cimitirelor
 - se va asigura, conform normelor, o zona de protectie de 50.0 metri;
- subzona cimitirelor
 - se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (intre 7.5 si 10,0 mp. teren brut pentru un loc de veci), circulatii carosabile si pietonale si o pondere mai ridicata a vegetatiei ;
- subzona cimitirelor
 - in cimitirele care sunt incluse in categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrari care afecteaza traseele amenajarii initiale, constructiile funerare monumente de arhitectura si arta, precum si plantatiile perimetrare si interioare ;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comuna
 - pentru incintele situate in zone de locuinte se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;
- subzona cimitirelor
 - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare ;
- obiective care intra sub incidenta prevederilor HG nr. 804/2007;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comuna
 - pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu si un studiu de impact asupra mediului;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comuna
 - cladirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in cazul in care pe strada respectiva majoritatea cladirilor mai noi se afla in aceasta situatie, sau se vor retrage la o distanta de minim 4.0 metri in cazul in care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la strada;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală
 - distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală
 - distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6.0 metri;
- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală
 - distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladirile respective si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală
 - in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice ;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală
 - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;
- subzona cimitirelor
 - se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa 15 % din suprafata totala a cimitirului;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală
 - stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală
 - inaltimea cladirilor nu va depasi 12,00 metri, cu exceptia instalatiilor si a cosurilor ;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală
 - volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală
 - fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatadele principale;
- subzona cimitirelor
 - se va tine seama de caracterul sobru al functiunii;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală
 - toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- subzona cimitirelor
 - se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- subzona cimitirelor
 - se vor asigura puncte de apa, un punct sanitar, un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri ;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală
 - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii ;
- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală
 - suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei ;
- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală
 - suprafetele libere neocupate de circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp ;
- subzona cimitirelor

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei ;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală si subzona cimitirelor
 - parcelele vor fi delimitate de domeniul public cu un gard transparent, cu un soclu opac de 0,30 metri avand inaltimea totala de maxim 2,20 m si minim 1,20 m, dublat de un gard viu ;
- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală si subzona cimitirelor
 - pe limitele laterale si posterioare ale parcelei care nu sunt adiacente domeniului public, gardurile vor avea inaltimea de minim 2,20 m si vor fi transparente sau semiopace in cazul invecinarii cu spatii plantate si circulatii pietonale, sau opace in cazul invecinarii cu locuinte sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc ;
- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală si subzona cimitirelor
 - portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice ;
- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală
 - toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii si cu o suprafata maxima de 2,00 mp ;

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală
POT maxim = 50%
- subzona cimitirelor
 - suprafata totala pentru un loc de veci va fi de 7.5 – 10 mp, din care 15% circulatii carosabile si pietonale, 5% plantatii si 1 % constructii.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală
CUT maxim = 1,80
- subzona cimitirelor
CUT maxim = 0,15

IV. PROTEJAREA MONUMENTELOR CU VALOARE ISTORICA SI DE ARHITECTURA

Monumentele istorice sunt bunuri imobile, constructii si terenuri situate pe teritoriul Romaniei, semnificative pentru istoria, cultura si civilizatia nationala si universala.

Monumentele istorice fac parte integranta din patrimoniul cultural national si sunt protejate prin lege.

Conform Legii 422 / 2001 se stabilesc urmatoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile situate suprateran, subteran sau subacvatic:

a) **monument** - constructie sau parte de constructie, impreuna cu instalatiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioara sau exterioara care fac parte integranta din acestea, precum si lucrari artistice comemorative, funerare, de for public, impreuna cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie marturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic;

b) **ansamblu** - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de constructii urbane sau rurale care impreuna cu terenul aferent formeaza o unitate delimitata topografic ce constituie o marturie cultural-istorica semnificativa din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic;

c) **sit** - teren delimitat topografic cuprinzand acele creatii umane in cadru natural care sunt marturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific, tehnic sau al peisajului cultural ;

Monumentele istorice apartin fie domeniului public sau privat al statului, al judetelor, oraselor sau comunelor, fie sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Monumentele istorice proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile; aceste monumente istorice pot fi date in administrare institutiilor publice, pot fi concesionate, date in folosinta gratuita institutiilor de utilitate publica sau inchiriate, in conditiile legii, cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor sau, dupa caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor.

Monumentele istorice aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vandute numai in conditiile exercitarii dreptului de preemtiune al statului roman, prin Ministerul Culturii si Cultelor, sau al unitatilor administrativ-teritoriale, dupa caz, potrivit prezentei legi, sub sanctiunea nulitatii absolute a vanzarii.

Proprietarii persoane fizice sau juridice care intentioneaza sa vanda monumente istorice vor instiinta in scris directiile pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national judetean.

In conditiile legii, in vederea protejarii monumentelor istorice se poate proceda, in cazuri extreme, la stramutarea acestora.

Monumentele istorice care se afla pe teritoriul Romaniei si care sunt proprietatea altor state sunt protejate in conditiile prezentei legi.

Monumentele istorice se claseaza astfel:

- a) in grupa A - monumentele istorice de valoare nationala si universala;
- b) in grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local ;

In localitatea Crimpoia avem inventariate doar monumente ale patrimoniului cultural de categoria B.

Clasarea monumentelor istorice in grupe se face prin ordin al ministrului culturii si cultelor, la propunerea Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice, conform procedurii de clasare prevazute de prezenta lege.

Monumentele istorice clasate si zonele de protectie a acestora, aflate in proprietate publica, pot fi declarate, potrivit legii, de interes public national sau local, dupa caz, prin hotarare a Guvernului initiata de Ministerul Culturii si Cultelor, respectiv prin hotarare a consiliilor locale, judetene cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor.

Pentru fiecare monument istoric se instituie *zona sa de protectie*, prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Delimitarea si instituirea zonei de protectie se realizeaza simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, in conditiile legii.

In zona de protectie pot fi instituite servituti de utilitate publica si reglementari speciale de construire prin planurile si regulamentele de urbanism aprobate si avizate conform legii.

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

Protejarea monumentelor istorice este parte componenta a strategiilor de dezvoltare durabila economico-sociala, turistica, urbanistica si de amenajare a teritoriului, la nivel national si local.

Exproprierea pentru cauza de utilitate publica a monumentelor istorice si a zonelor de protectie a acestora sau instituirea unor servituti poate fi initiata si aplicata numai cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor.

Aplicarea de servituti care au drept consecinta desfiintarea, distrugerea partiala sau degradarea monumentelor istorice si a zonelor lor de protectie este interzisa.

Orice interventie asupra monumentelor istorice si asupra imobilelor din zona lor de protectie, precum si orice modificare a situatiei juridice a monumentelor istorice se fac numai in conditiile stabilite prin Legea 422 / 2001.

Desfiintarea, distrugerea partiala sau totala, profanarea, precum si degradarea monumentelor istorice sunt interzise si se sanctioneaza conform legii.

Interventiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii si Cultelor; fac exceptie

interventiile determinate de forta majora, cu conditia ca modificarile sa fie reversibile.

In sensul prezentei legi, interventiile ce se efectueaza asupra monumentelor istorice sunt:

a) toate lucrarile de cercetare, construire, extindere, reparare, consolidare, conservare, restaurare, amenajari peisagistice, precum si orice alte lucrari care modifica substanta sau aspectul monumentelor istorice, inclusiv reparatiile curente, lucrarile de intretinere si iluminarea interioara si exterioara de siguranta si decorativa;

b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;

c) amplasarea definitiva sau temporara de imprejmui, constructii de protectie, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de insemne pe si in monumente istorice;

d) schimbari ale functiunii sau destinatiei monumentelor istorice, inclusiv schimbarile temporare;

e) stramutarea monumentelor istorice;

f) amenajari de cai de acces, pietonale si carosabile, utilitati anexe, indicatoare, inclusiv in zonele de protectie a monumentelor istorice ;

Autorizatia de construire, autorizatia de desfiintare, precum si autorizatiile referitoare la interventiile prevazute in documentatii , sunt eliberate numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor si cu celelalte avize, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

Autorizatiile emise fara avizul institutiilor abilitate prin lege si fara respectarea conditiilor acestora, sunt nule de drept.

Interventiile care se efectueaza asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla in ansambluri, situri sau zone de protectie a monumentelor istorice, se autorizeaza pe baza avizului Ministerului Culturii si Cultelor.

Expertizarea structurala a monumentelor istorice si verificarea tehnica a proiectelor de consolidare a monumentelor istorice se fac numai de experti si verificatori tehnici, atestati de Ministerul Culturii si Cultelor pentru exigentele specifice domeniului monumentelor istorice, cu respectarea cerintelor privind calitatea lucrarilor in constructii.

Programul de conservare a monumentelor istorice inscrise in *Lista cuprinzand monumentele istorice in grupa A* se avizeaza de Ministerul Culturii si Cultelor, iar cel al monumentelor istorice inscrise in *Lista cuprinzand monumentele istorice in grupa B* se avizeaza de directiile pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national judetene, respectiv regional .

Zona de protectie din jurul unui monument este o portiune de teren delimitata si trecuta in regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face constructii, plantatii si alte lucrari care ar pune in pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune in pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau in imediata vecinatate a monumentului. Este o zona-tampon intre monument si mediul inconjurator actual. Zonele de

protecție din jurul monumentelor istorice sunt distanțe măsurate de la limita exterioară a terenurilor pe care se află monumente istorice.

Terenul pe care se află un monument istoric include, în afara de construcția propriu-zisă, și drumuri de acces, scări, parcul sau grădina, turnuri, chioscuri și foisoare, gardul sau zidul de incintă, bazine, fântâni, statui, cimitire și alte construcții sau amenajări care formează ansamblul monumentului.

Servituti impuse imobilelor din zona de protecție :

- Compatibilitatea funcțiilor : nu sunt permise funcțiuni care să distoneze cu funcțiunea monumentului (ex. – interzisă amplasarea de spații destinate alimentației publice ce pot provoca poluarea fonică și vizuală ;
- Spațiile plantate - este necesară supravegherea spațiilor din jurul monumentului prin realizarea de lucrări de întreținere și curățare ;
- Circulația, accese, staționari : drumurile de acces către monument trebuie să fie fluente și în bună stare de funcționare, indiferent de sezon. După caz trebuie organizate parcuri care să permită accesul carosabil al vizitatorilor ;
- Volumele și forma clădirilor, înălțimea permisă, păstrarea caracteristicilor fatadelor valoroase, raport plin – gol, păstrarea formelor acoperișurilor istorice, tamplăria ferestrelor și subîmpartirea istorică trebuie păstrată sau refăcută (de evitat profil PVC cu geam termopan).
- Procentul de ocupare al terenului POT maxim = 35% pentru locuințe individuale cu maxim P+1E+M, CUT maxim pentru înălțimi P+1E+M=0,9
- Materiale de construcție și aspectul exterior al clădirilor – compatibilitatea materialelor folosite cu cele existente ; este interzisă alăturarea materialelor nespecifice și neadecvate fatadelor istorice, probe de culoare prin investigații premergătoare restaurării ; sunt de evitat culorile stridente aplicate pe fațadele și învelișurile construcțiilor învecinate monumentului ;
- Pentru terenurile situate în imediată vecinătate a monumentelor istorice, propuse a fi terenuri intravilane conform actualului PUG, obiectivele proiectate vor fi detaliate obligatoriu în urma întocmirii documentațiilor de urbanism faza PUD.
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje ;
- Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei ;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fatadelor , parapete, balcoane, etc ;
- Nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, fainată, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Se interzice vopsirea clădirilor

in culori stridente si stralucitoare. Gama cromatica va fi unitara, recomandate fiind nuantele de griuri deschise (alb patinat), bej deschis, materiale naturale – lemn, piatra, caramida aparenta. Pentru locuinte se interzice folosirea placarii cu materiale de tip ALUCOBOND, folosirea in exces a sticlei la fatade (perete cortina), placarile cu ceramica.

- Acoperisul : Forma geometrica simpla. Se recomanda pante simple, in doua sau patru ape, cu recomandarea unghiului de max. 30-35 grade.
- Nu se admit invelitori din azbocimet, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, rosu lucios etc.).

Intocmit,
urbanist Bogdan-George TUDOR

Arhitect Doina NEGOITA