

SÂMBOLENI

Intravilanul catului Sâmboleni se împarte în unități teritoriale de referință (UTR) care se suprapun pe zonele funcționale după cum urmează:

- 1) UTR – „C” – zona centrală;
- 2) UTR – „Cf” – zona instituții publice și servicii în afara centrului;
- 3) UTR – „L” – zona de locuințe existente și propuse;
- 4) UTR – „I” – zona unități de producție agricolă
- 5) UTR – „P” – zona plantată de agrement și sport
- 6) UTR – „G” – zona de gospodărie comunală
- 7) UTR – „S” – zona căi de comunicație – drumuri și străzi
- 8) UTR – „H” – zona terenuri aflate permanent sub ape

ZONA CENTRALĂ -UTR=C

• Cuprinde centrul de greutate a localității unde se află concentrate dotările de interes public: școala; biserica ortodoxă ; căminul cultural; magazin mixt ; și câteva gospodării pe latura de sud a străzii principale și vis a vis de biserică.

- Suprafața ocupată de zona centrală este de **4,80 ha**, situată în trupul principal T1.
- Delimitarea zonei:
 - la nord : incinta școlii
 - la est: incinta bisericii cucimitir
 - la vest strada secundară
 - la sud: gospodării pe latura sudică a străzii principale.
- **Funcțiunea dominantă:** dotări publice, locuințe, servicii, comerț, mică producție.

Utilizări permise:

- Amplasarea instituțiilor de interes local cmunal, intercomunal, etc. Clădiri independente sau ansambluri de clădiri;
- Completarea și extinderea dotărilor de interes public: sănătate, cultură, lăcașuri de cult, servicii publice, servicii sociale, colective sau personale, alimentație publică, comerț și servicii diverse, sedii firme și organizații profesionale locale, activități asociative, divertisment, loisir și sport, parcuri pietonale amenajate în zone verzi, locuire, curculății pietonale și carosabile, spații de parcare, anexele necesare pentru întreținerea spațiilor publice, creșterea confortului și a spațiului locative prin extinderi, etajări și mansardări; reconversia spațiilor, etc;
- Locuințe și funcțiuni complementare, anexe gospodărești;
- Îmbunătățiri la nivelul aspectului exterior al fondului existent construit;
- Funcțiuni specifice sau complementare zonei centrale: spații verzi scuaruri, parcaje, reclame, etc;
- Plantații de protecție și amenajări necesare drumului;
- Plantații de protecție pe malurile apelor;

Utilizări interzise:

- Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul intens generat sau transport greu;
- Activități industriale poluante;
- Activități de producție agricolă;
- Activități agrozootehnice;
- Abator;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități de producție cu spații deschise vizibile din circulațiile publice;
- Autobaze și stații întreținere auto;
- Orice activitate care produce poluare sonoră;
- Campare sau staționare de caravane auto;
- Defrișări necontrolate;
- Deschiderea de cariere, gropi de împrumut, etc, alte activități care conduc la deplasarea terenului și a peisajului în zona centrală.
- Orice lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor de pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea rapidă a apelor meteorice.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- **Orientarea față de punctele cardinale**
 - construcții pentru învățământ – orientarea sălilor va fi sud, sud-est, sud-vest;
 - bibliotecile, sălile de lectură și laboratoarele se vor orienta nord;
 - toate categoriile de construcții destinate instituțiilor publice și comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și birouri;
 - se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;
 - construcțiile de sănătate: saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest; laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate spre nord; cabinetele vor fi orientate sud, sud-est. Dormitoare și spațiile de joacă din creșe, orientate sud, sud-est;
 - construcțiile de locuințe – se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.
- **Amplasarea față de drumurile publice:**
 - autorizarea executării construcțiilor la drumurile publice este permisă cu respectarea zonei de siguranță;
 - la toate drumurile se prevede amenajarea trotuarelor, rigolelor, a spațiilor verzi, amplasarea semnalizării rutiere, a iluminatului public.
 - nu sunt admise clădiri care prin forma sau funcțiunea lor împieteză desfășurarea fluentă a traficului rutier

- **Amplasarea față de aliniament**
 - în cazul zonelor construite , construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente;
 - retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
 - în cazul acceselor secundare se admite amplasarea construcțiilor noi la o distanță minimă de 3,0 m față de ampriza drumurilor sau aleilor carosabile proprii.
Excepție fac construcțiile cuprinse și planurile urbanistice de zonă,sau detaliu aprobate conform legii.

- **Amplasarea în interiorul parcelei**
 - construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale, dar nu mai puțin de jumătate de înălțimea acestuia.
 - streșina să fie în interiorul parcelei pe care se află construcția.

- **Asigurarea acceselor obligatorii:**
 - Accese carosabile**
Vor fi prevăzute accese carosabile la construcțiile din zona centrală, după cum urmează:
 - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției, avându-se în vedere separarea de circulația publică.
 - construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
 - construcțiile de învățământ vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relație cu transportul public, 2 accese separate pentru evacuarea în caz de urgență;
 - pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră..
 - pentru locuințe se va asigura acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere.
 - pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
 - Accese pietonale**
 - toate construcțiile și amenajările vor fi prevăzute cu accese pietonale dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori și caracterul deplasării, care să asigure deplasarea pietonală în condiții de confort și siguranță.
 - se vor prevedea accese care să asigure circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zonă.
- În lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare, se vor adopta soluții locale (puțuri, captări pentru alimentare cu apă și fose septice vidanjabile pentru preluarea apelor uzate, microepurări etc)

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor:

Parcelarea:

- Parcelele construibile vor avea următoarele condiții:
 - front la stradă de 12 m și suprafața minimă de 200 mp amplasate izolate sau cuplate;
 - nu sunt recomandabile construcțiile înșiruite, având în vedere specificul localității – de deal.

Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;
- Se recomandă un regim de înălțime de maxim P+1 și P+1+M.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Se vor folosi materiale de construcții compatibile cu zona ; pentru învelitori se va folosi țigla, tabla tip Lindab etc, este exclus folosirea placilor de azbociment.
- Finisajele exterioare vor fi compatibile cu zona:, tencuială, zidărie de piatră, tâmplărie P.V.C.

Procentul de ocupare a terenului

Indicatorii de ocupare a terenului:

- Pentru instituții publice: P.O.T.max = 50%; CUTmax. = 1
- Pentru locuințe: P.O.T.max = 35%; CUTmax. = 1

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Parcaje:

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativelor P 132-93.
- Vor fi prevăzute spații pentru parcare după cum urmează:

- construcțiile comerciale: 1 loc parcare la 200 mp suprafață desfășurată;
- construcțiile de învățământ vor fi prevăzute cu 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- construcțiile și amenajările sportive vor avea câte 1 loc parcare la 5-20 locuri;
- construcțiile și amenajările de agrement vor avea câte 1 parcaj la 10-30 persoane
- în cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare în limita parcelei, se poate realize un parcaj colectiv la o distanță de maxim 150 m.

Spații verzi

- Se va asigura minim 10-30% din suprafața totală a terenului pentru spații verzi cu rol decorativ și de protecție, în funcție de destinația construcției.

Împrejmuiri

- Aspectul împrejmuirilor se va supune criteriului de reprezentativitate a zonei și a construcțiilor;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu – pentru construcțiile publice;
- Împrejmuiri transparente spre aliniament cu h soclu = 0,60 m și h total până la 1,80 m;
- Materialele folosite vor fi compatibile cu specificul zonei.
-

ZONA AFERENTĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL- UTR=Cf

- cuprinde zona aferentă instituțiilor publice situate înafara zonei centrale cu **Suprafața = 0,70 ha**, constând din incinta vechii clădiri a școlii-nefuncțională , incinta școlii din cartierul Făgădaua și magazinul mixt de pe DJ spre Geaca.
- funcțiunea dominantă – instituții publice, culturale, comerț, etc

Utilizări premise

- completarea și extinderea dotărilor conform specificului zonei;
- edificarea de construcții noi destinate instituțiilor;
- îmbunătățirea aspectului exterior al fondului construit existent;
- amenajarea spațiilor în vederea ameliorării funcționale;
- echipare edilitară.

Utilizări interzise

- depozite deșeuri;
- este interzisă orice funcțiune care nu este compatibilă cu destinația zonei.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- **Orientarea față de punctele cardinale**
 - construcțiile pentru cultură- învățământ , orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest;
 - pentru construcțiile de cult, condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

- **Amplasarea față de drumurile publice**
 - autorizarea executării construcțiilor la drumurile publice este permisă cu respectarea zonei de siguranță;
 - nu sunt admise clădiri care prin amplasarea și forma lor împietează desfășurarea fluentă a traficului rutier.
- **Amplasarea față de aliniament**
 - în cazul zonelor construite, construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente.
- **Amplasarea în interiorul parcelei**
 - construcțiile noi se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale, dar nu mai puțin de jumătate de înălțimea acestora.
 - streșina să fie în interiorul parcelei pe care se află construcția.
- **Asigurarea acceselor obligatorii:**
 - Accese carosabile**
Vor fi prevăzute accese carosabile la construcții, după cum urmează:
 - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției, avându-se în vedere separarea de circulația publică.
 - construcțiile de învățământ vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relație cu transportul în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență;
 - pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile în legătura cu rețeaua de circulație majoră;
 - pentru construcțiile comerciale funcție de capacitate, se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
 - se vor prevedea accese pentru intervenții în caz de incendiu.
 - Accese pietonale**
 - toate construcțiile și amenajările vor fi prevăzute cu accese pietonale dimensionate după marimea fluxului de utilizatori și caracterul deplasării, care să asigure deplasarea pietonală în condiții de confort și siguranță.
 - se vor prevedea accese care să asigure circulația persoanelor cu handicap.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente în zonă.
- În lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare, se vor adopta soluții locale

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- Se păstrează parcelarul existent.
- În cazul în care se propune o nouă parcelare, aceasta va respecta prevederile RGU, respective front minim la strada 12 m și suprafață minimă 200 mp.

Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;
- Regimul de înălțime maxim P+1+M.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și se încadrează în specificul zonei montane;
- Se vor folosi materiale de construcții specifice zonei, este interzisă folosirea placilor de azbociment pentru învelitori.
- Finisajele exterioare și culorile să fie naturale, compatibile cu zona.

Procentul de ocupare a terenului

- P.O.T.max = 50%;
- CUT max = 1
- Pentru învățământ: 25% teren ocupat cu construcții și 75% teren amenajat (curte recreație, amenajări sportive, zonă verde, etc) din terenul total

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Parcaje:

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Vor fi prevăzute spații pentru parcare după cum urmează:
 - pentru construcțiile de învățământ vor fi prevăzute cu 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
 - pentru construcțiile de cult: minim 5 locuri de parcare;
 - construcțiile comerciale: 1 loc parcare la 200 mp suprafață desfășurată;
 - în cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare în limita parcelei, se poate realize un parcaj colectiv la o distanță de maxim 150 m.

Spații verzi

- Instituții publice, sedii birouri – minim 10% din suprafața totală a terenului
- Construcții comerciale – 2-5% din suprafața totală a terenului
- Construcții de cult – în funcție de amplasare și localizare (10-20% din suprafața terenului)

Împrejurimi

- Aspectul va fi compatibil cu specificul zonei.
- Împrejurimile vor fi transparente, decorative sau gard viu.

ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE -U.T.R. = L

Suprafața= 113,10 ha

Funcțiunea dominantă: locuințe și anexe gospodărești, în construcții existente și propuse în trupurile T1-T29.

Funcțiunile complementare: suprafețe agricole în gospodării, comerț, culte, spații verzi, servicii, mici producții, dotări.

Utilizări premise

- Îmbunătățirea aspectului exterior a fondului construit;
- Îmbunătățiri, completări, echiparea edilitară a zonei;
- Locuințe noi în regim individual sau cuplat cu P – P+1E+M
- Amenajarea spațiilor private și publice aferente cu mobilier urban;
- Reparații, amenajări, extinderi, mansardări;
- Funcțiuni complementare comerciale și servicii profesionale (alimentație publică, comerț, etc) la parterul construcțiilor;
- Activități de mică producție sau artizanat, nepoluante și amplasate pe bază de PUZ sau PUD, cu aviz privind protecția mediului
- Anexe gospodărești pentru adăpostirea animalelor; depozitarea reziduurilor, cu condiția respectării distanței de protecție de 25 m.

Utilizări interzise

- Funcțiuni incompatibile cu destinația zonei;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale ce depășesc suprafața de 150 mp, arie desfășurată;
- Activități productive poluante cu risc tehnologic sau care generează trafic mare;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile, substanțe inflamabile sau toxice;
- Platforme de colectare a deșeurilor
- Autobaze și stații întreținere auto;
- Activitate care produce poluare sonoră;
- Activități care conduc la degradarea terenului și a peisajului: cariere, gropi de împrumut, etc;

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- **Orientarea față de punctele cardinale**
 - se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor, perioada minimă de însorire de 1,5 ore la solstițiu de iarnă.
- **Amplasarea față de drumurile publice**
 - amplasarea construcțiilor la drumurile publice (județean și comunale) este permisă cu respectarea zonei de protecție (siguranță);
 - la toate drumurile se prevede amenajarea trotuarelor, rigolelor, spațiilor verzi, semnalizarea rutieră, iluminat public.

- **Amplasarea față de aliniament**
 - în cazul zonelor construite, construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente.
 - în cazul zonelor neconstruite mai ample, aliniamentul se va stabili prin plan urbanistic zonal-PUZ sau de detaliu-PUD. Se recomandă retragerea la minim 4 m față de limita zonei de protecție a drumului
- **Amplasarea în interiorul parcelei**
 - construcțiile noi se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale, dar nu mai puțin de jumătate de înălțimea acesteia.
 - distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3 m.
 - streșina să fie în interiorul parcelei pe care se află construcția.
- **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**
Accese carosabile
 - se vor asigura obligatoriu acces carosabil pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - pentru zonele ce necesită parcelări, accesele carosabile se vor stabili prin P.U.Z.

Accese pietonale

- toate construcțiile și amenajările vor fi prevăzute cu accese pietonale dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori;
- în cazul funcțiunilor complementare se vor prevedea accese pentru persoanele cu handicap;
- **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu posibilitatea asigurării utilităților edilitare, prin racordarea la rețelele existente
Pentru gospodăriile izolate se vor adopta soluții locale :
- Fântânile individuale vor fi amplasate la cel puțin 10 m față de orice sursă de poluare și la 30 m față de fosa septică.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor:

Parcelarea

- în zonele construite, sau parțial construite se păstrează parcelarul existent;
- pentru zonele neconstruite, parcelarea se va rezolva prin PUZ – cu respectarea prevederilor RGU respectiv:
 - front minim la stradă 12 m
 - suprafața minimă de 200 mp
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- nu se recomandă clădirile înșiruite, acestea nefiind specifice zonei .

Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate;
- Înălțimea maximă admisă $P+1E+M$.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și se încadrează în specificul zonei montane;
- Se vor folosi materiale de construcții specifice zonei de munte; este interzisă folosirea tablei și a placilor de azbociment pentru învelitori.
- Finisajele exterioare și culorile să fie naturale, compatibile cu zona, se va folosi tâmplărie de lemn, exclus P.V.C.

Procentul de ocupare a terenului

- $P.O.T.max = 35\%$;
- $CUT max = 0,6$.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Parcaje:

- Construcțiile vor fi autorizate numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor înafara domeniului public;
- Construcțiile de locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu vor fi prevăzute cu câte 1 loc parcare la 1-5 locuințe unifamiliale.
-

Spații verzi

- Se vor prevedea spații verzi în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Împrejurimi

- Compatibile cu tradiția din zona – opace și transparente;
- Materiale folosite: la socluri – cărămidă aparentă sau tencuite, piatră naturală sau placaje de piatră și cu grilaje metalice sau din lemn;
- Porțile se vor deschide spre interiorul incintei.

ZONA UNITĂȚI DE PRODUCȚIE-UTR=I

Suprafața= 5,00 ha

Funcțiune dominantă –microferme de creșterea animalelor .

Funcțiuni complementare- mica producția industrială ,depozitare , servicii conexe.

Utilizări permise

- Activități productive agricole și industriale nepoluante
- Depozitarea și distribuția bunurilor și a materialelor;
- Reconversie, intervenții la clădirile existente, spații verzi, perdele plantate.

Utilizări interzise

- Se interzice orice activitate care nu este compatibilă cu destinația zonei.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

În zonele neconstruite, amplasarea acestor obiective se va face prin PUZ sau PUD aprobat și avizat privind protecția mediului.

Pentru ferme de creșterea animalelor de mai mare capacitate se vor asigura distanțe de protecție față de locuințe de min 100m .

Amplasarea față de drumurile publice

- Amplasarea construcțiilor se face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor publice.

Amplasarea față de aliniament

- Conform proiectelor de specialitate și a normelor specifice, în funcție de profilul activității.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m față de limitele laterale, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea acestora.
- Se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**Accese carosabile**

- Vor fi prevăzute accese carosabile pentru toate categoriile de construcții de mică producție industrială și agricolă;
- Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor;
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelelor.

Accese pietonale

- Se vor prevedea accese pietonale dimensionate după mărimea fluxului de utilizatori;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării utilităților edilitare, prin racordarea la rețelele existente în zonă, sau prin adoptarea de soluții locale.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor:

Parcelarea

- Front minim la stradă 12 m;
- Suprafață minimă 200 mp;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate;
- Înălțimea maximă admisă P+1E+M.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul specific al zonei;
- Se exclud plăcile de azbociment pentru învelitori;
- Finisajele și culorile să fie naturale compatibile cu zona în care se încadrează.

Procentul de ocupare a terenului

$$POT_{max} = 50\%$$

$$CUT_{max} = 1,5$$

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje și spații verzi:

Parcaje

- Spațiile de parcare se vor amenaja în afara domeniului public;
- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000 mp, un loc de parcare la 150 mp.

Spații verzi

- Pentru construcțiile de mică producție agro-industrială vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Împrejmuiri

- Compatibile cu zona și funcțiunea construcției;
- Toate tipurile de împrejmuiri pot purta reclame comerciale.

ZONA PLANTATĂ DE AGREMENT ȘI SPORT– U.T.R. = P

Suprafața = 13,00 ha

Funcțiunea dominantă: agrement și sport ; protecție împotriva inundațiilor și consolidări de versanți.

Funcțiuni complementare: comerț, alimentație publică.

Utilizări premise

- Îmbunătățirea aspectului fondului vegetal existent;
- Amenajări sportive în construcții, teren de fotbal și teren de sport multifuncțional;
- Spații verzi publice– parc de joacă pentru copii;
- Îmbunătățirea aspectului fondului vegetal existent.
- Plantații de protecție în luncile inundabile ale văilor
- Plantații suplimentare pe terenuri în pantă
- Repararea, completarea infrastructurii existente.

Utilizări interzise

- Amplasarea de construcții noi în zonele inundabile din luncile văilor Sâmboleni, Făgădău și Fizeșului pînă la realizarea lucrărilor de apărare.
- Funcțiuni comerciale și profesionale care depășesc suprafața de 150 mp arie desfășurată construită;
- Funcțiuni care generează trafic mărit;
- Activități poluante, cu risc tehnologic;
- Creșterea animalelor pentru producție;
- Depozitare en-gros;
- Depozitari materiale re folosibile;
- Platforme de colectare deșeuri menajere;
- Defrișări necontrolate;
- Orice activitate care nu este compatibilă cu destinația zonei.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Orientare față de punctele cardinale

- Terenurile de sport – axa longitudinală pe direcția nord-sud

Amplasarea față de drumurile publice

- Amplasarea construcțiilor va respecta zona de siguranță a drumului.

Amplasarea față de aliniament

- Se va stabili prin planuri urbanistice zonale și planuri urbanistice de detaliu, după caz.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Construcțiile pentru sport se vor amplasa la distanța minimă de 3 m față de limitele laterale, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea acestora;
- Se va întocmi PUZ sau PUD după caz.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile

- Pentru amenajări de agrement și sport vor fi prevăzute accese separate pentru public și personal de întreținere;
- Se va asigura acces pentru intervenții de urgență: salvare, pompieri, etc;

Accese pietonale

- Toate construcțiile și amenajările vor fi prevăzute cu accese pietonale dimensionate în funcție de destinație și profil.
- Se vor prevedea accese speciale pentru persoanele cu handicap.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu posibilitatea asigurării utilităților edilitare, prin racordarea la rețelele existente sau prin adoptarea de soluții locale.
- Fântânile individuale vor fi amplasate la cel puțin 10 m față de orice sursă de poluare și la 30 m față de fosa septică.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor:

Parcelarea

- Pentru zonele neconstruite, parcelarea se va rezolva prin PUZ – cu respectarea prevederilor RGU respective:
 - front minim la stradă 12 m
 - suprafața minimă de 200 mp
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă admisă – P+1E

Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior se va încadra în specificul zonei și va fi adecvat funcțiunii;
- Se vor folosi materiale de construcție specifice construcțiilor sportive de calitate
- Finisajele și culorile vor fi naturale.

Procentul de ocuparea terenului

POT_{max} = 30%

CUT_{max} = 0,6

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi :

Parcaje

- Realizarea parcajelor se va face înafara domeniului public, se va rezolva prin PUZ;

- Pentru construcțiile și amenajările de agrement vor fi prevăzute parcaje funcție de capacitatea construcției, câte 1 loc pentru 10-30 persoane, se va reglementa prin PUZ sau PUD

Spații verzi

- Pentru construcții de sport și agrement: minim 25% din suprafața totală a terenului – PUD;
- Pentru locuințe de vacanță: 2mp/locuitor

Împrejmuiiri

- Aspectul va fi compatibil cu specificul zonei, transparente, decorative.

ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ – UTR=G

Suprafața = 3,60 ha

Zona cuprinde terenurile ocupate cu cele 3 cimitire din vatra satului, rezervor de apă cpropos, pompe, precum și cu terenul viitoarei stații de epurare.

- Funcțiune dominantă:
- cimitire 3,34ha
 - rezervor apă cu stație de clorare și pompa hidroforpropuse
 - stația de epurare propusă
- Funcțiuni complementare:
- platforme și alei pentru accesul carosabil și pietonal
 - plantații de protecție
 - împrejmuiri.

Utilizări premise:

- Cimitir, activități de cult, capelă;
- Captări apă și alte dotări edilitare
- Rampe deșeuri;
- Spații plantate;
- Accese pietonale și carosabile;
- Întreținere, reparare.
-

Utilizări interzise:

- Se interzice orice activitate care nu este compatibilă cu destinația zonei.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- Conform proiectelor de specialitate

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- Vor fi prevăzute accese carosabile dimensionate conform normelor în funcție de destinație
- Se vor prevedea accese pietonale în funcție de destinație și mărimea fluxului de utilizatori

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- Conform proiectelor de specialitate

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor:**Parcelarea**

- Conform proiectelor de specialitate

Înălțimea construcțiilor

- Conform proiectelor de specialitate.

Aspectul construcțiilor

- Conform proiectelor de specialitate

Procentul de ocupare a terenului

- Conform normativelor în vigoare și a proiectelor tehnice de specialitate.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje și spații verzi:**Parcaje**

- Se stabilesc în afara domeniului public, conform proiectelor de specialitate

Spații verzi

- Se vor prevedea conform reglementărilor în vigoare zonele de protecție necesară conform proiectelor de specialitate;
- Se vor prevedea spații verzi plantate pe conturul incintei rezervorului și zonă de protecție cu regim sever 45mx45 m;
- Se vor prevedea spații verzi plantate pe conturul incintei stației de pompare hidrofor și zonă de protecție cu regim sever 20mx20 m;
- Se va prevedea pe perimetrul stației de epurare o fâșie plantată de protecție sanitară cu lățime de cca 2,0 m;
- Se vor prevedea spații verzi pe min.10-15% din suprafața cimitirelor.

Împrejmuiiri

- Conform proiectelor de specialitate

ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII: DRUMURI ȘI STRĂZI - UTR =S**Suprafața= 9,70 ha**

Include străzile cu circulație majoră din intravilan care se suprapun peste drumuri clasificate (DJ, DC) precum și pe cele cu circulație secundară mai redusă.

Funcțiunea dominantă: circulația carosabilă

Funcțiuni complementare: - funcțiuni specializate anexe;

- circulația pietonală;
- echipare tehnico-edilitară;
- reclame, mobilier urban;
- fâșii plantate cu rol de protecție.

Utilizări permise

- Reabilitarea, modernizarea drumurilor;
- Amenajarea trotuarelor și a sistemului de colectarea a apelor pluviale;
- Amenajarea de parcări;
- Plantare fâșii verzi de protecție;
- Amenajări aferente drumurilor;
- Lucrări aferente lucrărilor tehnico-edilitare;
- Intervențiile cu obiecte de mobilier urban, plantații și reclame vor avea în vedere respectarea condițiilor de vizibilitate și de fluență a trficului rutier, de siguranța participanților la trafic, precum și a pietonilor.

Utilizări interzise

- Orice activitate care nu este compatibilă cu destinația zonei;
- Traseele drumurilor clasificate vor avea rezervate fâșii de protecție din axul drumului cu lățimea de 20m. la cel județean, iar la cele comunale de 18 m.

Condiții de amplasare și de conformare a construcțiilor

- Conform proiectelor tehnice de specialitate

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului de specialitate eliberat de administratorul acestora;
- Stabilirea numărului admis de accese din străzi și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluența circulației;
- Intervențiile cu obiecte de mobilier urban, plantații și reclame va avea în vedere respectarea condițiilor de vizibilitate și de fluență a traficului.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- Rețelele tehnico-edilitare însoțesc rețeaua de străzi și drumuri a localității, dispuse și organizate conform proiectelor tehnice de specialitate.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor

- Conform proiectelor tehnice de specialitate

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

- Conform proiectelor tehnice de specialitate

ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE - UTR =H

Suprafața = 1,50 ha

Reprezintă zona aferentă văii Sâmboleni-Făgădău și a afluenților acestuia, din teritoriul intravilan al localității

Utilizări permise:

- amenajări hidrotehnice conform proiectelor tehnice de specialitate;
- regularizări și lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive ale apelor
- lucrări de artă;
- reparații și întrețineri;
- platforme meteorologice

Utilizări interzise: orice fel de construcții care nu sunt compatibile cu zona.

Reglementări:

Albia minoră necesită o zonă de protecție de 15 m lățime pe ambele laturi ale cursului de apă.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor drumurilor de traversare a albiilor precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea lucrărilor respective este permisă numai cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață, cu respectarea zonelor de protecție.