

**S.C. "PROIECT ARGEȘ" S.A.
PITEȘTI**

Str.I.C.Bratianu nr.24 - PITEȘTI
Tel.21.48.80. - Fax.21.22.70.

**PLAN URBANISTIC GENERAL
- P.U.G. -
MUNICIPIUL CURTEA DE ARGEȘ**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECT NR.
FAZA:
BENEFICIAR:

10.210
R.L.U. - P.U.G.
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CURTEA DE ARGEȘ

S.C. "PROIECT ARGES" S.A.

Str.I.C.Bratianu nr.24 - PITEȘTI

Tel.21.48.80. - Fax.21.22.70.

C.10.210

FOAIE DE CAPĂT

| | |
|---|--|
| DENUMIREA PROIECTULUI SI LOCALITATEA | REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - pentru PLAN URBANISTIC GENERAL Municipiul CURTEA DE ARGES |
| FAZA DE PROIECTARE | P.U.G. |
| BENEFICIAR | CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES |
| PROIECTANT | S.C. "PROIECT ARGES" S.A. PITESTI |

CONDUCEREA ELABORARII PROIECTULUI

DIRECTOR GENERAL:

SEF COLECTIV:

SEF PROIECT:

PROIECTAT:



ing. Eugeniu Dumitrache

am. Radu Rauta

ing. Gheorghe Dobrescu

ing. Gheorghe Dobrescu

Intocmit,
ing. Gheorghe Dobrescu

**PLAN URBANISTIC GENERAL
AL MUNICIPIULUI
- CURTEA DE ARGES -**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CURTEA DE ARGES**

PROIECTANT : S.C. "PROIECT ARGES" S.A. PITESTI

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la **modul de utilizare a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor** pe intreg teritoriul municipiului Curtea de Arges si al localitatii apartinatoare - Noaptes.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sint **obligatorii** la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrativ al municipiului.

1.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism **explicita si detaliaza** prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges si al localitatii apartinatoare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie **act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat** pe baza avizelor obtinute in conformitate a prevederilor Legii Nr.50/1991 (republicata in 1996).

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu **respectarea filierei de avizare si aprobare** care a urmat-o si documentatia initiala.

1.5. Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului municipiului se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General si Regulamentului Local de Urbanism, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

2. Baza legala

2.1. La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin **H.G. 525/27 iunie 1996** si Regulamentul Local de Urbanism care detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice municipiului Curtea de Arges.

2.2. In cadrul Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Curtea de Arges se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior si aprobate conform legii:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Judetean - P.A.T.J. - in curs de finalizare la S.C. <PROIECT ARGES> S.A. Pitesti.

- Studiu de fundamentare privind circulatia in municipiul Curtea de Arges intocmit de S.C. <PROIECT ARGES> S.A.

- Studiu geotehnic - intocmit de S.C. <PROIECT ARGES> S.A.

- Studiu hidrologic si de inundabilitate pe cursurile de apa ce traverseaza intravilanul, intocmit de "Regia autonoma Apele Romane" - Filiala Teritoriala Pitesti.

- Studiu de fundamentare pentru reabilitarea, protectia si conservarea mediului - I.C.I.M. Bucuresti.

- Studiu de fundamentare pentru delimitarea ansamblurilor cu valoarea istorico - arhitecturala (zone protejate) - S.C. <PROIECT ARGES> S.A.

- Evolutia socio-demografica (populatie, activitati, miscare in teritoriu) - S.C. PROIECT ARGES S.A.

- Analiza situatie existente privind fondul construit, institutii si servicii publice, spatii verzi - S.C. PROIECT ARGES S.A.

- Solutii pentru lucrari tehnico-edilitare - S.C. PROIECT ARGES S.A.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic General impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii consructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al municipiului aprobat prin lege.

3.2. Intravilanul aprobat conform plansei cu Reglementari a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996 si constituie limita in care se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

- * Suprafata intravilanului existent, era de 1.600 ha
 - din care localitatea Noaptes - 154 ha

- * Suprafata intravilanului propus este de 1.600 ha
 - din care localitatea Noaptes - 115,75 ha

3.3. Zonificarea functionala a municipiului Curtea de Arges, s-a stabilit in conformitate cu plansa de Reglementari a P.U.G.-ului, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu. Pe baza acestor zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare ale constructiilor, ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale.

3.4. Impartirea intravilanului propus in **unitati teritoriale de referinta** s-a facut conform plansei cu reglementari, unde sint delimitate **U.T.R.-urile**, ce fac parte integranta din prezentul Regulament.

Unitatea Teritoriala de Referinta (U.T.R.-ul) este o reprezentare conventionala a unui teritoriu, avind o functie predominanta, omogenitate functionala sau pentru care sint necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limite fizice existente in teren (limite de proprietate, ape, strazi, paduri, etc.).

U.T.R.-ul cuprinde mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Teritoriul intravilanului municipiului Curtea de Arges impreuna cu localitatea apartinatoare, Noaptes s-a divizat in 10 U.T.R.-uri si anume:

* U.T.R.1 - zona centrala a municipiului Curtea de Arges

* U.T.R.2 - zona de locuinte Plopis

* U.T.R.3 - zona industriala Nord

* U.T.R.4 - zona locuinte Valea Iasului

* U.T.R.5 - zona sport si agrement

* U.T.R.6 - zona de locuinte Marina

* U.T.R.7 - zona industriala Sud

* U.T.R.8 - zona locuinte Sud

* U.T.R.9 - zona locuinte Tarnita - Busaga

* U.T.R.10- localitatea Noaptes.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1. **Terenurile agricole din extravilan**, s-au delimitat conform plansei cuprinzand "**INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV**" al localitatilor si se supun prevederilor: **art.3** din "Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.).

Din suprafata totala de 6.952 ha care reprezinta teritoriul administrativ al municipiului Curtea de Arges, 2.263 ha reprezinta suprafata agricola **2.762 ha** fond forestier si **1.927 ha** alte folosinte (ape, intravilan, drumuri, etc.).

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al municipiului Curtea de Arges, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr.**50/1991** - republicata in 1996 - art.4 aliniatele a) si d) precum si a Legii nr.**18/1991**, republicata in ianuarie 1998 **art.91** aliniatele **2)** si **3)**.

Conform **art.92** (aliniatul 1) din Legea fondului funciar mentionata mai sus, **amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de cls. I si a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrari de imbunatari funciare, precum si pe cele plantate cu vii si livezi, parcuri nationale, rezervatii, monumente, ansambluri arheologice si istorice, este interzisa, cu exceptia (prevederilor aliniatului 2) ale aceluasi articol.**

La autorizarea oricarui fel de constructie in extravilan, se vor avea in vedere prevederile **Ordinului nr.34/N/M 30/3422/4221 din 1995** al **M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I., S.R.I.**, referitor la "**Precizarile privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului**".

Conform art.94 si 95 din Legea fondului funciar, aprobarea de folosire definitiva a terenurilor forestiere, propuse pentru extinderea intravilanului se obtine conform prevederilor legale.

4.2. **Terenurile agricole din intravilan** isi schimba functiunea conform plansei **REGLEMENTARI** si se supun prevederilor **art.4** din **R.G.U.**

4.3. Suprafetele impadurite din extravilanul municipiului Curtea de Arges s-au delimitat conform plansei privind **"INCADRAREA IN TERITORIU ADMINISTRATIV"** si se supun prevederilor **art.5 din R.G.U.** Suprafata ocupata de paduri reprezinta **39,7%** din teritoriul administrativ.

Avind in vedere extinderea intravilanului spre suprafetele impadurite, precum si introducerea unor trupuri mici de paduri in intravilan cu functie sociala (recreere de scurta durata), **pentru orice constructie care prin functionare aduce prejudiciu padurii (obiective industriale sau de alta natura)** si pentru care se solicita autorizatie de constructie, se va obtine avizul de la "ROMSILVA" Ocolul Silvic Vidraru - Curtea de Arges.

Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata **este interzisa**, cu exceptia utilizarilor permise de Codul Silvic.

4.4. Principala sursa de alimentare cu apa a populatiei din municipiul Curtea de Arges este riul Arges, sursa de suprafata, printr-o captare de 150 l/sec din lacul Cerbureni si o alta din canalul de fuga al U.H.E. Corbeni de 250 l/s situate in afara teritoriului administrativ al municipiului (amonte). Pentru zonele de captare in functie de conditiile locale se instituie zone de protectie severa, de minimum **100 m pe directia amonte** de priza, **25 m pe directia aval** de priza si **25 m de o parte si de alta a prizei.**

La aprovizionarea cu apa potabila a municipiului si localitatii apartinatoare, se va tine seama de **"Normele de igiena si recomandarile privind modul de viata a populatiei"** aprobate cu **Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/iunie/1997 cap.II art.21 ... 26.**

Amplasarea in zona inundabila a albiei majore a raului Arges de obiective economice si sociale, inclusiv de noi locuinte, ca si amplasarea unor obiective a platformelor de gunoi (300 m) sint permise numai in baza unui **AVIZ DE AMPLASAMENT**, conform **ORDIN NR.279/11/04/1997 al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului** (in conformitate cu prevederile Legii Apelor nr.107/1996).

Conform art.4 din Ord.279/1997, avizul de amplasament se emite de catre R.A. "Apele Romane" - pentru amplasarea in zona inundabila a obiectivelor economice si sociale incadrate in clasele I si II de importanta cat si pentru amplasari de obiective in jurul zonei de protectie a platformelor meteorologice sau in limita a 500 m in jurul ei. Pentru

amplasarea in zona inundabila a altor obiective economice si sociale, in afara celor din clasele I si II de importanta, cat si amplaarea in zonele dig-mal si in zonele de protectie instituite, conform legii, in lungul cursurilor de apa, lacurilor de acumulare etc. avizul de amplasament se emite de catre filialele bazinale ale R.A. "Apele Romane".

In jurul **Statiei metrologice**, se instituie o zona de protectie severa, cu o latime de 30 m, zona in care este interzisa oricaror constructii sau instalatii.

medieval
4.5. Curtea de Arges - prima capitala a Tarii Romanesti, localitate incarcata de istorie, a caror cronici se inscriu cu litere de aur in zbulciumata existenta a poporului roman este intrat in legenda prin temoraul constructor "mesterul Manole". Vesticile trecutului sint vizibile la tot pasul fapt ce este foarte dificil sa se prezinta in cadrul plansei "RELEMENTARI", multimea acestor monumente istorice si de arhitectura cu razele lor de protectie, fapt ce a determinat anexarea unei planse cu aceste obiective.

Stabilirea zonelor de protectie ale monumentelor sau siturilor istorico-arhitecturale s-a facut prin "Studiu de fundamentare" intocmit de S.C. "PROIECT ARGES" S.A.

Reglementari de urbanism cu caracter de generalitate

Ca reguli generale de constructie, in cadrul zonelor protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita ale municipiului, enumeram;

- * Asigurarea continuitatii istorice a spatiului urban, a continuitatii dintre vechi si nou;
- * Pastrarea nealterata a tesutului urban, ferit de interventii brutale, care sa nu produca o ruptura, o segregare;
- * La realizarea noilor constructii, este necesar a se lua in considerare vecinatatile si relatiile dintre acestea pentru a privi ansamblul in totalitatea lui si nu pe portiuni.
- * Constructiile noi vor fi astfel concepute, incat prin arhitectura lor, regimul de inaltime si functiune, sa nu deranjeze si sa nu concureze cladirile cu valoare de patrimoniu.
- * Pastrarea nealterata a caracterului comercial al anumitor zone cu locuinte si mici magazine la parter, cu restaurante si gradini de vara.

* Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes national, se face cu avizul Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

* In zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes local, autorizarea executarii constructiilor se va face cu avizul Muzeului Judetean Arges.

Reglementari de urbanism preluate din "Studiu de fundamentare"

* In cadrul zonelor protejate, nu se admit constructii provizorii, nu se admit activitati industriale, agricole si activitati ce produc zgomote.

* Monumentele nu vor fi mascate de constructii noi;

* Certificate de urbanism pentru constructii noi in vecinatatea siturilor istorice, vor cuprinde desfasurari de fonduri stradale de minimum trei case situate la dreapta si la stanga monumentului;

* Pentru fiecare din Trupurile A I s-au prezentat functie de specificul acestora conditii si restrictii de interventii care fac obiectul unor P.U.D.-uri;

4.6. Zonele cu valoare peisagistica au fost delimitate in plansa REGLEMENTARI, iar in plansa INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV se propune amenajarea padurii "Cauta" din vecinatatea nordica a cartierului Groapele ca loc de agrement si recreere de scurta durata pentru copii si batrani.

Autorizarea executarii constructiilor in cadrul zonelor cu valoare peisagistica a padurilor parc, se face conform art.8 din R.G.U. (cu avizul Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului).

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Prin Studiile de fundamentare hidrologic si geotehnic s-au evidentiat limita zonelor inundabile si cu alunecari cu masurile ce se iau ca interdictie definitiva de noi constructii sau constructii cu amenajari speciale.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor din aceste zone se supune prevederilor art.10 din R.G.U.

In sprijinul acestui articol, in aceste zone se pot autoriza doar constructiile care au drept scop delimitarea riscurilor naturale. Alte categorii de constructii, pot fi autorizate doar dupa eliminarea factorilor naturali de risc si cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii.

5.2. Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de **zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa si canalizarea**, conform art.11 din R.G.U.

Delimitarea acestor zone se face tinind seama si de CONDITIILE DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTIILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR, prezentate in ANEXA de la pct.5.

mbroaie *stabilizat* *contrar* *clasa tehnica* *drum*
ZONELE DE SERVITUTE SI DE PROTECTIE ALE CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA, vor tine seama de prevederile Legii drumurilor nr.13/1974, H.G. nr.36/1996 si ORD.nr.46/1998, precum si de conditiile de ampasare fata de drumurile publice prevazute in art.18 din Regulamentul General de Urbanism.

Zonele de protectie ale drumurilor, in afara localitatilor sint:

- 22 m pina la axul drumului, la drumurile nationale
- 20 m pina la axul drumului, in cazul drumurilor judetene
- 18 m pina in axul drumului, in cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea constructiilor in cazul drumurilor publice, se emite in temeiul Ordinului nr.158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de constructie trebuie sa obtina avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, in functie de categoria drumului).

Amplasarea constructiilor noi cu functiune de locuire, se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de drumurile publice, functie de categoria acestora si intensitatea traficului si anume:

- 8,00 m de la carosabil la aliniamentul constructiilor noi propuse pentru strazi de categoria I, II, III conform STAS 10.009/1988 (referitor la limitele admisibile ale nivelului de zgomot);

- Clasificarea strazilor existente si propuse din intravilanul municipiului Curtea de Arges si a localitatii apartinatoare - Noaptes, se

afla in anexa 13.1 din memoriu "Studiu de fundamentare a circulatiei din municipiul Curtea de Arges.

Pentru celelalte accese secundare (cu-latimea carosabilului egala sau mai mica de 6,00 m, pentru a putea asigura conditii bune de insorire a constructiilor, distanta dintre fronturile construite de o parte si de alta a strazii, trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu un H, (inaltimea constructiei celei mai mari).

Zonele de protectie ale infrastructurii feroviare vor respecta prevederile art.20 din R.G.U. Delimitarea cadastrala a infrastructurii feroviare este in sarcina Ministerului Transporturilor.

De asemenea acestea impreuna cu S.N.C.F.R., trebuie sa stabileasca conditiile de amplasare si conformare a constructiilor in zona de protectie.

La autorizarea constructiilor in fisia de protectie a infrastructurii feroviare, se va tine seama de **Ordinul nr.158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice, cit si in zonele expuse la riscuri tehnologice se supune art.12 din R.G.U. respectiv art.11.

Obiectivele si activitatile care sint supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sint cuprinse in Anexa nr.II la legea **nr.137/1995**, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsa in Ordinul M.L.P.A.T. nr.125/1996.

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot si vibratii va tine seama de "Normele de igiena si de recomandari privind modul de viata al populatiei" aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii **nr.536/1997**.

Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice, listate in conformitate cu prevederile **aliniatului (2) al art.12 din R.G.U.**, se va solicita autorizatia de construire potrivit conditiilor impuse prin acordul de mediu.

5.4. Asigurarea echiparii edilitare s-a realizat conform planselor de specialitate ale Planului Urbanistic General, potrivit necesitatilor de dezvoltare ale municipiului Curtea de Arges si localitati apartinatoare Noaptes (plansa privind: alimentarea cu apa si canalizarea, instalatii termice si de gaze, instalatii electrice si de telefonie).

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile **art.13 din R.G.U.** Orice

constructie, care prin dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata poate fi realizata doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuării lucrarilor de echipare edilitara aferente - partial sau total, de catre investitor. Daca cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitara, depasesc posibilitatea factorilor interesati, autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de catre Consiliul Local. In zonele unde nu se poate asigura echiparea edilitara centralizat, cu finantare de la buget, se va lua in considerare realizarea acestor retele prin **condominium**, cu surse de finantare ale populatiei interesate.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare respecta prevederile **Art.29 din R.G.U.**

5.5. Lucrarile de utilitate publica s-au prevazut in conformitate cu planșa nr.4 obiective de utilitate publica din P.U.G., in care sint indicate zonele in care urmeaza sa se amplaseze obiectivele propuse.

Parcelele ce vor fi ocupate de aceste obiective si asupra carora se instituie servitute de utilitate publica, precum si suprafetele necesare sau disponibile, se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu sau Studii de specialitate.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel, pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, retelelor, statiei de epurare, etc) se face cu respectarea prevederilor **art.16 din R.G.U.**

Se va lua in considerare si executarea unor dotari de cartier prin **condominium** pe baza unor planuri urbanistice zonale, avizate si aprobate conform normelor legale.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

6. Zone si subzone functionale

6.1. Asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul propunerilor privind dezvoltarea municipiului Curtea de Arges si a localitatii apartinatoare, s-a realizat cu respectarea art.14 din R.G.U. si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale stabilite ale localitatii, cuprinse in anexa 1 a RGU.

6.2. In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de "Normele de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei" aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 (capitolele I,II, III, IV, V, VI, VIII-A,C si D si cap. X articolele 153 si 154.

Tinand seama de art. 10, distantele minime de protectie sanitara intre o serie de unitati care produc disconfort si unele activitati din teritoriul municipiului Curtea de Arges si localitatii apartinatoare, sunt:

- rampa de gunoi 300 m (trup in UTR 9)
- statia de epurare a apelor uzate 300 m (UTR 8)
- cimitire 50 m (UTR 2 si 6)
- cimitire 30 m (UTR 4 + 10)

Mentionam ca distantele maxime de protectie sanitara pentru obiectivele ce produc disconfort din cadrul intravilanului (paturile de namol ale statiei de epurare) s-au luat pe directia vintului dominant (conform rozei vinturilor).

Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute de specialitate.

6.3. Zonele functionale stabilite conform punctelor 3.3 si 3.4 din prezentul Regulament Local de Urbanism, sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic General si in plansele cuprinzind UTR-urile (Unitati Teritoriale de Referinta).

6.4. Subzonele functionale sint subdiviziuni ale zonelor functionale.

6.5. Fiecare zona functionala este reprezentata printr-o culoare, atat in plansa de REGLEMENTARI, cit si in planurile UTR-urilor.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

In cadrul municipiului Curtea de Arges si a localitatii apartinatoare sint urmatoarele zone functionale.

- ZLm - Zone pentru locuinte cu regim mic de inaltime (P, D+P, P+M, P+1, maxim P+2)**
- ZLM - Zone pentru locuinte cu regim mare de inaltime (peste P+2)**
- ZIS - Zona pentru institutii publice si servicii**
- ZID - Zona pentru unitati Industriale si Depozitare**
- ZA - Zona pentru unitati Agricole**
- ZCc - Zona pentru Cai de comunicatie**
- ZSP - Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement**
- ZDS - Zona cu Destinatie Speciala**
- ZGC - Zona pentru Gospodarie Comunala**
- ZTE - Zona pentru echipare Tehnico-Edilitara**
- ZTA - Zona Terenuri aflate permanent sub Ape**

6.6. - Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului se grupeaza in trei capitole, cuprinzind reglementari specifice pe articole.

CAPITOLUL 1 - Generalitati

Art.1. - Tipurile de subzone functionale

Art.2.- Functionarea dominanta a zonei

Art.3.- Functiuni complementare admise ale zonei

CAPITOLUL II - Utilizare functionala

Art.4.- Utilizare functionala

Art.5.- Utilizari permise cu conditii

Art.6. - Interdictii temporare

Art.7.- Interdictii definitive (permanente)

CAPITOLUL III - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art.8 - Orientarea fata de punctele cardinale in completarea Art.17 din RGU.

Art.9...13 - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, in completarea Art.18,20,21,23 si 24 din RGU

Art.14...15 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, in completarea Art.25 si 26 din RGU.

Art.16...18 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara, in completarea Art. 27,28 si 29 din RGU

Art. 19...22 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor in completarea Art.15,30,31 si 32 din RGU.

Art. 23...25 - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui, in completarea Art.33, 34,35 si 36 din RGU.

V. DELIMITARI DE ZONE SI AMPLASAREA RETELELOR TEHNICO-EDILITARE

Determinarea exacta a delimitarii zonelor cu diverse interdictii stabilitate prin Studiile de fundamentare pentru P.U.G. (alunecari de teren, zone inundabile, zone de protectie sanitara, zone protejate, etc) este necesar a fi facuta prin P.U.Z.-uri, P.U.D.-uri sau Studii de specialitate aprofundate:

Limitele de inundabilitate a vailor si piriurilor, au fost stabilite prin "Studiu hidrologic si de inundabilitate" pe cursurile de apa din intravilanul municipiului Curtea de Arges elaborat de Regia Apelor Romane - Filiala Pitesti.

RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

- STAS 8591/1 - 1991 - "amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea protectiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam:

- Conductele de apa se vor poza subteran la adancimea minima de inghet;

- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min.3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la minimum 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

- **Decretul nr.059/1967** emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru sursa de apa si puturi de medie adancime.

- Din prescriptiile "**normelor de igiena si a recomandarilor** privind mediul de viata al populatiei" aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997 mentionam ca:

- **Statiile de epurare** ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minima de 300 m de zona de locuit.

RETELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesara a se respecta un culoar de protectie de:

- 20 m - pentru LEA 20 kv

- 30 m - pentru LEA > 20 kv

Pentru amplasarea de noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea

obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate ELECTRICA S.A. - Pitesti.

Rețelele electrice existente si propuse in localitatile studiate respecta normele RENEL precum si cele din domeniile conexe.

In principal se face referinta la:

- **PE 101/85 + PE 101a/85** - normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformare, cu tensiuni peste 1 kv.
- **PE 104/93** - normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 kv
- **PE 106/95** - normativ pentru constructia liniilor de joasa tensiune
- **PE 107/89** - normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice
- **PE 125/89** - instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu liniile de telecomunicatii.
- **I Li - Ip5 - ICEMENERG 89** - instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropiierilor LEA m.t. si LEA j.t. fata de alte linii, instalatii si obiective.
- **STAS 8591/1 - 91** - amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane si executate in sapatura
- **ID 17 - 86** - Ministerul Chimiei si Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea si receptionarea de instalatii electrice in zone cu pericol de explozie.
- **PE 122 - 82** - instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensini peste 1 kv cu sistemele de imbunatatiri funciare.
- **PE 123 - 78** - normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si terenuri agricole.

RETELE DE GAZE NATURALE

In conformitate cu "Normativul Departamental nr.3915 - 94 privind proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale" intrat in vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele:

| | |
|---|-------|
| - Depozite carburtanti si statii PECO | 60 m |
| - Instalatii electrice de tip exterior cu tensiunea nominala de 110 kv sau mai mare, inclusiv statiile | 55 m |
| - Instalatii electrice de tip inferior si de tip exterior cu tensiunea nominala mai mica de 110 kv, posturi de transformare | 50 m |
| - Centre populate si locuinte individuale | 65 m |
| - Paralelism cu linii CF, ecartament normal | 80 m |
| - Paralelism cu drumuri: | |
| - nationale | 52 m |
| - judetene | 50 m |
| - comunale | 48 m |
| - balastiere in rauri | 530 m |
| - depozite de gunoai | 80 m |

In ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusa si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul I6-86 si STAS 8591/91, din care se anexeaza un extras.

Distantele de siguranta de la statiile de reglare-masurare (cu debit pana la 6000 mc/h si presiunea la intrare peste 6 bar):

| | |
|---|------|
| - la cladirile civile cu grad I - II de rezistenta la foc | 12 m |
| - la cladirile civile cu grad III - IV de rezistenta la foc | 15 m |
| - fata de marginea drumurilor carosabile | 8 m |

In cazul amplasarii unor constructii in zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - Sectia de exploatare conducte magistrale gaze naturale.

VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R.1. - ZONA CENTRALA

Acest UTR 1 in suprafata de 147,50 ha are urmatoarele vecinatati si limite naturale:

- Nord: UTR 4; canal Valea lasului, limita incinta nordica Minastire, str. Paltinis.
- Est: UTR2; limita intravilan, str. Cuza Voda, limita estica Sin Nicoara, partial str. Lahovari, str. Eliade Radulescu si limita intravilan;
- Sud: UTR 8; Valea Neagra;
- Vest: UTR 7 si 5; str. 1 Mai si aliniament cale ferata

CAPITOLUL I - Generalitati

Art.1. - zona centrala a municipiului Curtea de Arges are urmatoarele tipuri de subzone functionale

LM 1a + (Pi) - Subzona cu locuinte existente cu regim mediu sau mare de inaltime (peste P+2) in cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita.

Lm1 (a+b) + (Pi) - Subzona cu locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M, D+P, P+1), accidental P+2 in cadrul zonei protejate cu valoare istorico- arhitecturala deosebita).

1.S1a - subzona cu institutii publice si servicii existente

Ps1 + (Pi) - subzona cu parcuri sau scuaruri existente in cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita.

- Cc 1 Fa subzona pentru cale ferata existenta care face legatura intre gara si zona industriala nord.

Art.2. Functiunea dominanta a zonei este data de institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial.

Subzonele eterogene ce pot fi in cadrul zonelor protejate (cu valoare istorico-arhitecturala deosebita) si in afara lor, sau numai in cadrul unuia din ele.

De exemplu:

LM1 (a+b) + Lm 1b + 1 S1b

[LM1 (a+b) + Lm 1 b+ 1 S1b] + (Pi)

Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt retelele tehnico-edilitare si constructiile aferente.

CAPITOLUL II - utilizarea functionala

Utilizarea functionala a constructiilor din zona centrala respecta prevederile **RGU** si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile, cu precizarile de mai jos.

Art.4. - Utilizari permise:

- In afara zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita, fiind zona centrala, sunt permise locuinte cu regim de inaltime de minimum P+1 si maximum P+2.

Sunt permise urmatoarele tipuri de activitati reprezentative si cu atractivitate, considerate caracteristice pentru o zona centrala, cu exceptia subzonelor specificate la **Art.5,6, si 7** ce vor fi expuse in continuare:

- Administratie publica
- Unitati financiar-bancare
- Comert si alimentatie publica
- Invatamant, cultura si culte
- Agreement, inclusiv spatii publice plantate
- Locuinte si functiuni complementare
- Stationarea si gararea autovehiculelor in constructii si spatii publice special amenajate
- Retele tehnico-edilitare si constructii aferente

Art.5. - Utilizari permise cu conditii:

In cadrul zonelor protejate cu valoare arhitecturala deosebita, sunt permise in cadrul subzonei **Lm 1 (a+b)** si locuinte propuse cu regim mic de inaltime: P, P+1, P+2, care sa nu intre in concurenta cu monumentele istorice si pentru care se vor lua avizele necesare, conform **Capitolul II punctul 4.5. din RLU.**

Art.6. - Interdictii temporare

Pentru zona centrala, conform **Capitolul II punctul 4.5. din RLU** este necesara intocmirea unor PUZ-uri sau PUD-uri, pe portiuni, (mai ales in zona siturilor istorice) si apoi intregirea zonei centrale cu PUZ.

In acest sens, se atrage atentia ca pana la elaborarea si aprobarea PUZ-ului pentru zona centrala, se considera **interdictie temporara de constructie.**

Cu toate acestea, pentru a nu se ingreuna activitatea consiliului

local municipal, conform **Cap. IV - art.36 - alineatul 2, din RGU** se poate trece la autorizarea directa, dar numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

. Subzonele care intra in zona intersecțiilor care trebuie modernizate, (conform plansei 3/2: **Cai de comunicatie si transport** - din PUG), pe o suprafata circulara, cu raza de minimum 50 m, masurata din centrul actual al intersectiei, sau pentru intersectiile complexe (cu mai multe noduri succesive), conform delimitarii din planșa enuntata mai sus, se instituie interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea PUZ-ului sau PUD-ului pentru rezolvarea intersectiei respective.

Se mai instituie interdictie temporara de constructie in zonele rezervate pentru largirea sau realizarea unor artere de circulatie conform "Studiul de fundamentare a circulatiei municipiului Curtea de Arges".

Art.7. - Interdictii permanente

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati:

- Activitatile industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- Activitati de depozitare en-gros;
- Activitati de comert sau prestari servicii desfasurate in constructii provizorii amplasate pe domeniul public sau pe cel aflat in administrarea consiliului local.

CAPITOLUL III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor

III. 1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor din zona centrala respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile, cu precizarile de mai jos:

Art.8. - Orientarea fata de punctele cardinale:

- Avand in vedere densitatea constructiilor destinate institutiilor publice din zona centrala, la autorizarea constructiilor se va tine seama, **pe cat posibil**, de prevederile **Art.17 din RGU Anexa 3**.

Art.9. Amplasarea fata de drumurile publice.

Conform "Studiului de fundamentare a circulatiei din Municipiul Curtea de Arges pe str. Basarabilor s-a introdus sens unic, (sud-nord) urmind ca in perioada urmatoare sa se elimine circulatia din aceasta zona, avind in vedere, multimea monumentelor istorice si de arhitectura, poluarea acestora cu gaze de esapament si zgomotul respectiv, mai ales ca aceasta strada va permite pietonilor o deplasare fara pericole intr-o zona ce leaga Curtea Domneasca - Minastire. Aceasta restrictie impune realizarea unei artere de tranzit cu patru benzi de circulatie pe strazile 1 Mai, Lascar Catargiu si 1 decembrie.

De asemenea pentru decongestionarea traficului intens de pe podul peste riul Arges DN 73 C este necesar o bretea de legatura prin zona statiei de epurare - proteine.

Art.10. - Amplasarea fata de cai ferate - conform Art.20 din RGU.

Art. 11. - Amplasarea fata de aliniament.

In cadrul PUZ-ului ce urmeaza sa fie elaborat pentru intreaga zona centrala, se vor respecta prevederile art.20 din RGU, coroborat cu prevederile art.9 din RLU si pe cat posibil cu prevederile Regulamentului de Urbanism pentru aceasta zona - STUDIUL ISTORIC DE FUNDAMENTARE PENTRU PUG.

Art.12 - Amplasarea in interiorul parcelei

Idem Art.12 din RLU pct. IV 1(- zona centrala), cu referire la art.24 din RGU.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.13. - Accese carosabile

Idem art.11 din RLU - (pct.IV - 1 - capitolul - zona centrala) cu referire la art.25 din RGU - si Anexa 4 din RGU.

Art.14 - Accese pietonale

Idem art.11 din RLU - (pct.IV .1 - capitolul - zona centrala), cu referire la art.26 din RGU.

Se va tine seama si de prevederile Studiului de fundamentare pentru organizarea circulatiei in municipiul Curtea de Arges - in ceea ce priveste amenajarea de alei pietonale majore pentru zona centrala.

III.3 - Reguli cu privire la echiparea edilitara existenta

Art.15 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

Se vor respecta prevederile art.27 din RGU.

Art.16 - Realizarea de retele edilitare

Se vor respecta prevederile articolului art.28 din RGU.

Art.17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Se vor respecta prevederile art.29 din RGU.

III.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.18. - Parcelarea

* se vor respecta prevederile art.30 din RGU

* in ceea ce priveste zona siturilor cu valoare istorico-arhitecturala deosebita conform Studiului de specialitate avizat este necesar a se respecta urmatoarele:

- in loturile in care exista constructii, corpul principal al acestora trebuie obligatoriu pastrat (intrarea principala si fatada spre strada si curte).

- nu se permit fronturi continui cu o lungime mai mare de 15 m.

- nu se admite subimpartirea loturilor existente.

Art.19 - Inaltimea constructiilor

Idem Art.18 din RLU pct.IV.1. (capitol - zona centrala), cu referire la art.31 din RGU.

Se va tine seama de urmatoarele recomandari:

- in cazul realizarii de noi constructii in zona centrala, inaltimea acestora va respecta inaltimea dominanta a cladirilor de pe strada, fie inaltimea cladirilor alaturate.

- in zona siturilor istorice, la faza de Certificat de urbanism, se va prezenta o documentatie care sa cuprinda desfasurari de strada de minimum trei case de o parte si de alta a monumentului.

Art.20 - Aspectul exterior al constructiilor

Idem art.18 din RLU - pct.IV.1 (capitol - zona centrala), cu referire la art.32 din RGU.

Se va tine seama de urmatoarele recomandari:

- noile constructii sau modificarea celor existente, trebuie sa se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei si sa se armonizeze cu constructiile inconjuratoare;

- la constructia cladirilor noi, se va urmari respectarea si pastrarea caracterului arhitectural al zonei;

- pentru fatadele comerciale, se va permite folosirea materialelor specifice arhitecturii moderne: tamplarii metalice, sticla, etc insa in culori care sa se armonizeze cu restul cladirii;

- aspectul si detaliile pentru firme si mobilier stradal, se vor stabili pe cat posibil, printr-un proiect care sa priveasca zona in ansamblul ei;

In zona siturilor cu valoare istorico-edilitara deosebita, se recomanda:

- pastrarea nealterata a corpului central;

- se admit extinderi in continuarea corpului central, de : P; P+1, P+2 cu conditia repararii si intretinerii corpului central cu intreaga profilatura initiala si imbunatatiri structurale si functionale.

- golurile marite spre strada (din ferestre transformate in usi), vor fi aduse la situatia initiala;

- fatadele cladirilor noi, vor prelua pe orizontala nivelurile elementelor fatadelor alaturate (soclu, elevatie, friza si cornisa), modulandu-se dupa acestea.

- pentru reparatii, la vechile fatade, se vor folosi tencuieli de compositia celor initiale (nu praf de piatra) si elemente de ipsos sau ceramice care reproduc pe cele initiale.

- culorile vor fi deschise si pastelate; nu se admite folosirea a mai mult de doua culori la fatade;

- se interzice construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei precum si utilizarea materialelor pentru cladiri provizorii;

- ca mobilier urban, se vor folosi felinare de epoca (stalpi metalici care vor inlocui stalpii de beton), iar instalatii electrice aeriene se vor ingropa;

- se admit firme luminoase discrete;

- se va mentine actualul sens unic pe strazile Basarabilor si Cuza Voda, iar pentru a reduce intensitatea circulatiei in zona, se va reduce

viteza de circulatie pe aceste strazi pentru a nu deranja activitatile din zona, mai ales tinand cont de valoarea cladirilor existente pe bulevardul Basarabilor;

- curtile cladirilor valoroase, vor trebui pavate, drenate, plantate, asa incat sa ofere spre strada un aspect deosebit, cu amenajari peisagistice (statui, fantani, chioscuri pentru vara, garduri pretioase).

Art.21 - Procentul de ocupare a terenului

Se vor respecta prevederile art.15 si anexa 2 din RGU.

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

Art.22 - Parcaje

Se vor respecta prevederile art.33 si anexa 5 din RGU.

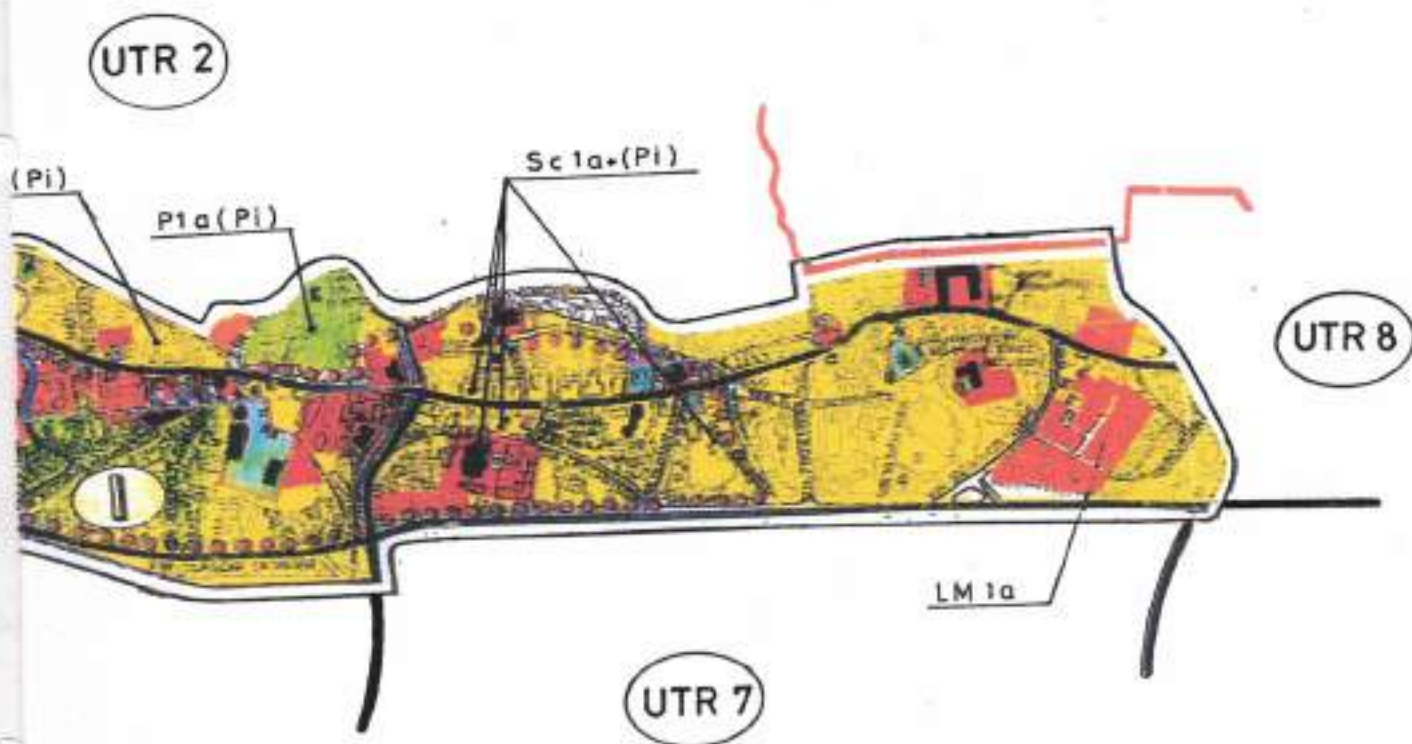
Art.23 - Spatii verzi

Se vor respecta prevederile art.34 din RGU si anexa din RGU

Art.24. Imprejmuiri

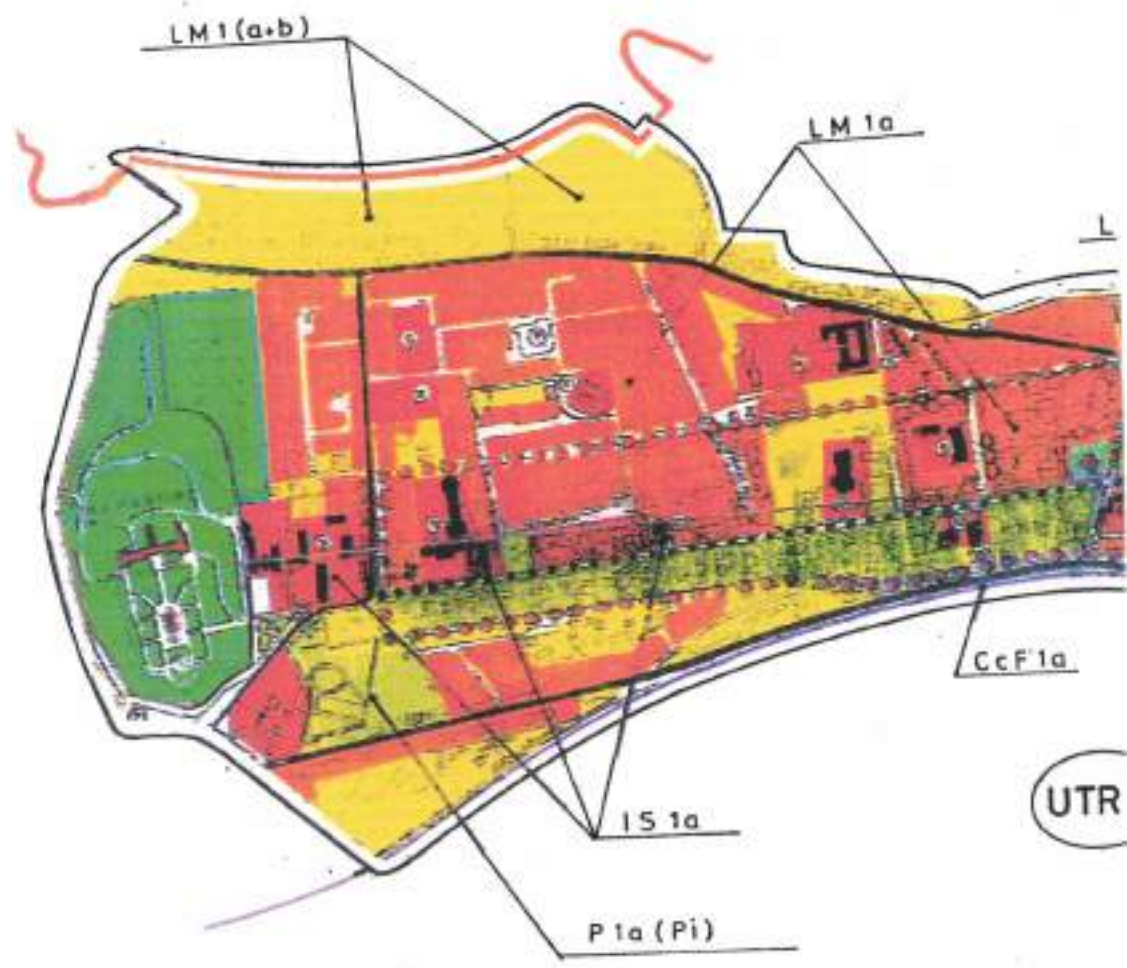
Se vor respecta prevederile art.35 din RGU.

T. R. 1 - ZONA CENTRALA





UTR 4



UTR

UTR 2 - ZONA LOCUINTE PLOPIS

UTR 2 - are o suprafata de 152,50 ha avind urmatoarele vecinatati si limite naturale.

- Est si Sud - intravilan propus.
- Vest si Nord - UTR 1, str. Cuza Voda, str. San Nicoara, str. Rahovei, limita cimitir si intravilan propus.

CAPITOLUL I - generalitati

Acest UTR are ca zona predominanta locuinte mici, risipite in teritoriu, de-a lungul unor strazi care urmaresc curbele de nivel, cu un procent mic de ocupare al terenului. In intravilanul acestui UTR se regasesc trupuri mici de paduri de-a lungul unor vai ca: Valea Doamnei si Plopis.

Art.1. Tipurile de subzone functionale care se intilnesc in cadrul zonei de locuit

L.m.2 (a+b) - Subzone cu locuinte existente, cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (de la parter - cele existente - la P+1, P+2 maxim pentru cele propuse.

L'm2 (a+b) subzone cu locuinte existente si propuse ce necesita conditii speciale de fundare si pentru care este obligatoriu avizul geotehnic la faza de autorizatie de constructie.

P2a - Subzona de padure existenta in intravilan si extravilan ce se amenajeaza ca padure sociala pentru recreere de scurta durata.

Pi 2a - subzona protejata cu valoare istorico-arhitecturala - biserica "Sf Ingeri".

G.c.2a Subzona de gospodarie comunala - cimitir.

Art.2. - Functiunea dominanta a zonei este locuirea.

Zona este compusa din:

* - Locuinte de tip rural **existente/ propuse** cu regim mic de inaltime (de la parter - cele existente - la P+1; P+M pentru cele propuse) L m (a+b).

* Locuinte de tip urban **existente/propuse** in cladiri cu mai multe niveluri in cadrul zonelor Lma si LMb.

Art.3. Functiunile complementare admise zonei sint:

- retelele tehnico-edilitare si constructiile aferente existente si propuse- realizarea unui rezervor de 5000 mc, amplasat linga cel de 2500 mc si continuarea extinderii de retea de distributie a apei in acest UTR:

- amenajarea spatiilor verzi - paduri;
- accese pietonale si extinderea de noi retele de strazi prin intocmirea unor P.U.Z-uri;
- extinderea cimitirului municipiului;

CAPITOLUL II - Utilizare functionala

Art.4. - Utilizari permise:

- locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu, in toate subzonele din cadrul zonei de locuit.
- modernizari si reparatii la cladiri existente.

Art.5. - Utilizari permise cu conditii, s-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate pentru zona respectiva, sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

- extensie cimitir;
- elaborare PUZ si PUD -uri
- extindere trama stradala

Art.6. Interdictii definitive (permanente)

Se instituie interdictii definitive in subzonele: P2a, Pi 2a, Gc 2(a+b) inclusiv raza de protectie.

CAPITOLUL III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor

III. A. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conditile de amplasare si conformare a constructiilor din cadrul zonelor de locuit, respecta prevederile RGU, tinind cont de subzonele pentru care s-au stabilit interdictii temporare sau definitive de constructii conform cap. II, Art. 5 si 6.

Art.7. - Orientarea fata de punctele cardinale:

Conform art.17 - R.G.U.

Art.8. Amplasarea fata de drumurile publice

In subzonele Lm (a+b), la aliniamentul constructiilor existente.

In subzonele L m.b (cu locuinte propuse, pe trasee noi de alei si strazi) se respecta plansa din PUG 3/2 "Cai de comunicatie si transport".

Art.9. Amplasarea fata de aliniament - conform Art.23 din R.G.U la limita dintre domeniul public si tinind cont de Art.5 si 6 din RLU. In cazul zonelor locuite compact, locuintele vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente. Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite.

In orice situatie, autorizatia de constructie se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei

Conform art.24 - RGU (privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei - conform Codului Civil, cat si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri).

- Este obligatoriu a pastra **servitutea de vedere** (distanța de minimum 1,90 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate).

- In raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate:

- insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate).

- in regim cuplat (alipite la calcan - pe una din limitele laterale ale parcelei).

- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insorire iluminat natural, asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, amenajari comerciale, unitati de alimentatie publica, etc).

Se admite ca **distanța minimă** între construcțiile de pe aceeași parcelă, **jumatatea înălțimii construcției cele mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.**

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - Accese carosabile

Conform art.25 și Anexa 4 - RGU.

Art.12 - Accese pietonale

Conform art.26 - RGU.

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

Art.13 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Conform art.27 - RGU

Art.14 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Conform art.28 - RGU.

Art.15 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 279 - RGU.

III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.16 - Parcelarea

Conform art.30 - RGU.

În subzonele protejate cu valoare istorico-arhitecturală deosebită, conform **cap.III-4 - Art.19 - RLU** - pentru zona centrală.

Art.17 - Înălțimea construcțiilor

Conform art.31 - RGU.

Art.18 - Aspectul exterior al constructiilor

Conform art.32 - RGU.

Pentru subzonele cu valoare istorico-arhitecturala deosebita idem
Art.19 - RLU - pct. IV.1 (zona centrala).

Art.19. - Procentul de ocupare a terenului

Se vor respecta prevederile art.15 si anexa 2 - RGU.

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

Art.23 - Parcaje

Se vor respecta prevederile art.33 si anexa 5 - RGU.

Art.24 - Spatii verzi

Se vor respecta prevederile art.34 si anexa 6 - RGU.

Art.25 - Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile art.35 - RGU.

- UTR 2 -
ZONA LOCUINTE PLOPIS



UTR 3 - ZONA INDUSTRIALA NORD

Suprafata UTR 3 este de 143,00 ha si are urmatoarele vecinatati si limite naturale.

- Nord: comuna Valea Iasului, limita administrativa;
- Est: Regularizare Valea Iasului si str. Albesti;
- Sud: UTR 4+5 str. Vasile Lupu si Tepes Voda
- Vest: limita intravilan, str. Fabricii si Fintinilor.

CAPITOLUL I - generalitati

Acest UTR a avut ca destinatie, gruparea de unitati reprezentative prin produsele ce le realizeaza ca: aparate electrocasnice, electronice, subansamble auto, mobila, cherestea, confectii metalice, caramida, prefabricate din beton, alte unitati de prestari servicii, transporturi si unitati agricole.

Art.1 - In aceasta zona se intilnesc urmatoare subzone functionale:

- 1 D (a+b) - subzone de industrie si depozite (existente - propuse)
 - Ia - subzona de industrie existenta
 - Da - subzona de depozite existenta
 - GCa - gospodarie comunală - existenta
 - A(a+b) - unitati agricole (existente si propuse)
 - Ppb - perdele de protectie propuse
 - Lm (a+b) - Locuinte cu regim mic de inaltime (existent- propus)
 - Lma(idc) - Locuinte cu regim mic de inaltime existente cu interzicere de constructii noi

Art.2. - Functiunea dominanta a zonei: industrie si depozite

Zona este compusa din terenuri pentru unitati industriale si depozite existente si propuse.

Art.3. - Functiunile complementare admise zonei

- unitati agricole
- institutii si servicii

- locuinte
- gospodarie comunală
- rețele tehnico-edilitare

CAPITOLUL II - Utilizare functionala

Art.4 - Utilizari permise

Sunt permise unitati agro-industriale si depozite cu functiunile complementare ale acestora.

Art.5. Utilizari permise cu conditii, s-au stabilit pentru subzonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri, in conditiile specificate R.G.U. si legislatia in vigoare pentru subzona de locuinte, institute si servicii.

Se impune atat pentru unitatile de industrie cit si pentru locuinte la amplasare, sa aibe la baza PUZ sau PUD aprobat.

Art.6. Interdictii temporare

S-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborari unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva, sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica, si sunt prevazute strazi noi sau supralargiri ale celor existente.

De asemenea, daca unitatile industriale propuse intra in incidenta intersectiilor ce trebuiesc modernizate se instituie interdictie de constructie, pina la aprobarea "Studiului de specialitate pentru rezolvarea intersectiilor respective (se va consulta planșa PUG - 3/2 "Cai de comunicatii si-transport")".

Art.7. Utilizari interzise

- Unitati care prezinta pericol tehnologic, sau a caror poluare depaseste limitele incintei.

- Amplasarea la DN; DJ sau lacul Curtea de Arges a activitatilor care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deseuri, combustibili solizi); astfel de unitati vor fi retrase de la arterele principale de acces din oras si vor fi mascate prin perdele de vegetatie inalta si medie (vezi plantatia propusa pe traseul fostei cai ferate care separa zona de locuinte de industria propusa).

CAPITOLUL III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor

In zona cu interdictie temporara de constructii este necesar intocmirea unor documentatii PUD-uri sau PUZ-uri avizate. In zona de locuit si industrie se prevede o zona verde de protectie.

Proprietatile de aceeaasi parte cu unitatile de prelucrarea lemnului (SEPPL si PAMOF) de pe strazile Tepes Voda si Fabricii au un regim de "idca" = (interzicere de constructii noi) acestea fiind un focar de incendii fata de aceste unitati si invers.

III.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale:

Conf. art.17 R.G.U.

Art.9. Amplasarea fata de drumurile publice

Se va tine cont de str. Vasile Lupu care va prelua traficul de tranzit de pe directia Valea Iasului DN 73c si centura municipiului (de pe str. Cuza Voda) pe directia Valea Danului DJ 703H. Aceasta urmeaza sa se modernizeze si sa se dezvolte la 4 fire de circulatie.

Art.10. Amplasarea fata de aliniament

Conform art.23 R.G.U.

Se recomanda ca la fiecare situatie in parte, sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al strazii.

Pentru eventualele unitati poluante amplasate in subzonele industriale propuse, se recomanda un regim de aliniere retras cu cel putin 6,0 m fata de aliniament, in vederea realizarii unei perdele de protectie spre caile de comunicatie.

Art.11. Amplasarea in interiorul parcelei.

Conform art.24 din RGU.

Se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12. Accese carosabile

Conform art.25 si anexa 4 R.G.U.

Art.13. Accese pietonale

Conform art.26 RGU.

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

Art.14 Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

Conform art.27 RGU.

Procesele tehnologice specifice impun o preepurare pina la racordarea la retea de canalizare a municipiului.

Art.15. Realizarea de retele tehnico-edilitare

Conform art.28 - RGU.

Art.16. Inaltimea constructiilor

Conform art. 31 - RGU

Art.17 Aspectul exterior al constructiilor

Conform art.32 - RGU.

Constructiile vor avea volume simple si cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

Art.18. Procentul de ocupare a terenului.

Conform art.15 si Anexa 2 - RGU.

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

Conform art.33 si Anexa 5, art. 34 si anexa 6 si art.35 - din RGU.

- UTR 3 - ZONA INDUSTRIALA NORD



UTR 4 - ZONA LOCUINTE " VALEA IASULUI"

UTR 4 are o suprafata de 198,0 ha avand urmatoarele vecinatati si limite naturale.

- Nord : UTR 3; str. Vasile Lupu
- Est: limita intravilan 50 m Est de str. Cuza Voda de o parte si alta a str. Groapele cca. 1300 ml prelungirea str. Cuza Voda pana la intersectia cu str. Valea Iasului in continuare cu str. Vasile Lupu.
- Sud: UTR 1 : str. Paltinis, incinta nordica Manastire si canal regularizare Valea Iasului.
- Vest: UTR 5 si 3 - terasament cale ferata industrială incinta PAMOF, str. Albesti.

CAPITOLUL I - GENERALITATI

Zona predominanta in acest UTR, o reprezinta locuintele cu regim mic, mediu si mare de inaltime, amplasate in subzone.

Art.1. Tipurile de subzone, functionale care se intalnesc in cadrul acestui UTR.

- L M a - locuinte existente in blocuri P + 3 - P + 4;
- L m (a+b) - locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P, P+ M, D + P, P + i si P + 2)
- L m.r.a.- locuinte mici cu caracter rural cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime P , P + M, P + 1 accidental P + 2 ;
- L mtb - locuinte mici pentru tineret;
- DSa - Unitati cu destinatie speciala;
- Pm (a+ b) " Productie mica " existenta si propusa;
- IS a - Institutii si servicii publice existenta;
- G ca - Gospodarie comunală existenta.

Art.2 Functiunea dominantă a zonei este locuirea

Esential pentru acest UTR este subzona " Lmtb" cu destinatie pentru locuinte cu fonduri asigurate de stat pentru tineret . Astfel prin regularizarea vailor Iasului si Garoafele se recupereaza cca 18 ha de teren propice acestor locuinte cu latari individuale.

Este de mentionat ca in apropierea acestui teren se amenajeaza " padurea Cauta " cu destinatie pentru recreere si odihna de scurta durata (exemplu Padurea Trivale a municipiului Pitesti)

Art. 3. Functiunile complementare admise ale zonei.

- In zona fostului sector zootehnic al CAP - ului s-au inchiriat si amenajat spatii pentru productie mica si prestari servicii necesare acestei zone;

- Realizarea drumului de centura a municipiului Curtea de Arges care margineste acest UTR, prin locuintele nou realizate, pot fi inscrise in circuitul turistic montan ce se desfasoara pe acest drum.

- subzona de locuinte " Groapele " , avand in vedere pozitia sa intr-o zona pomicola si pasuni se recomanda pentru asociatii pe ferme zoopomicole cu prelucrarea produselor pe plan local.

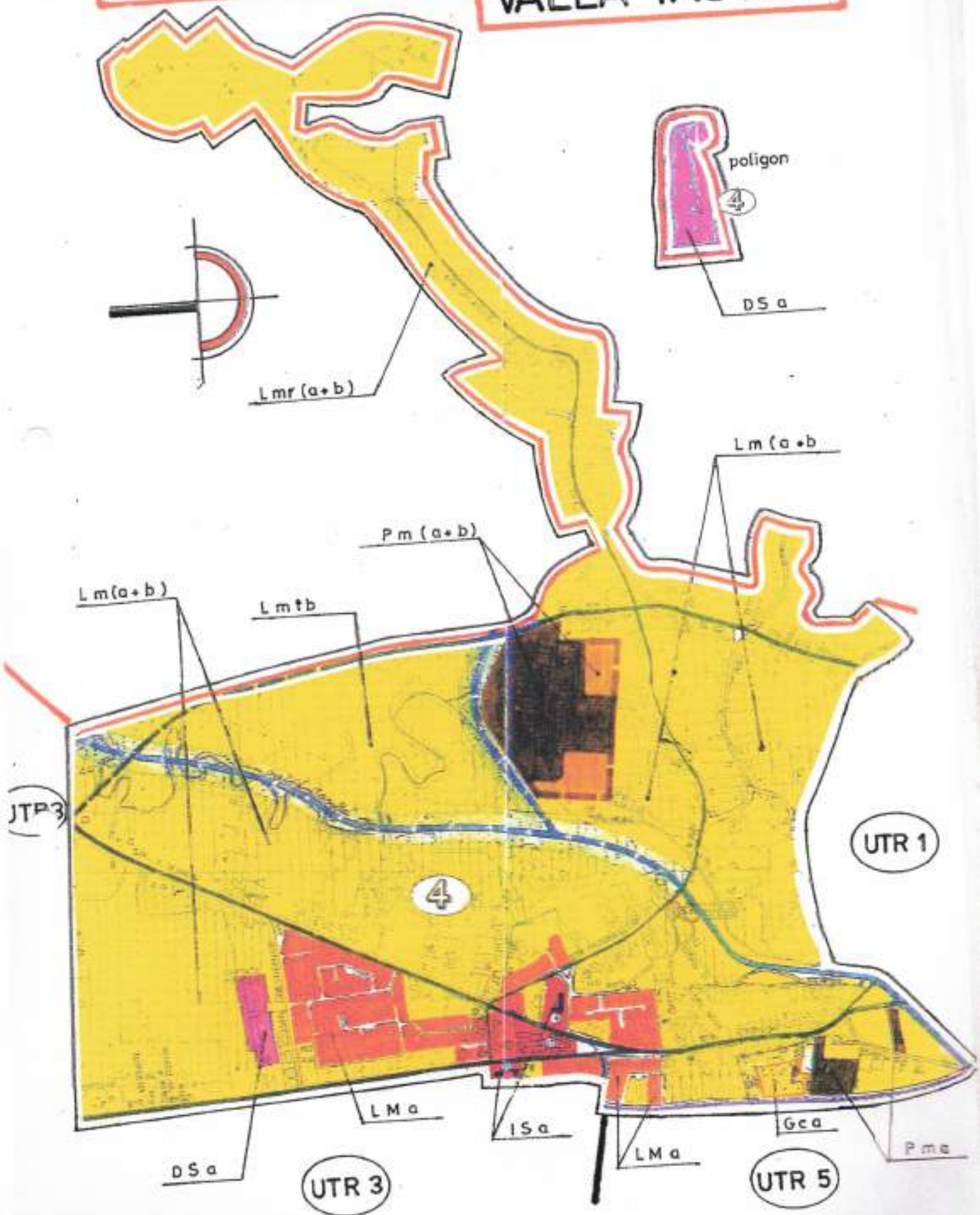
CAPITOLUL II - Utilizarea functionala

Art. 4. Amplasarea noilor locuinte pe terenuri libere este necesar sa se faca in urma unor PUZ-uri si PUD - uri care vor asigura accesele spre loturile respective.

CAPITOLUL III Conditii de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 5. Amplasarile acestor locuinte accesele, reguli aspect si echipare tehnico- edilitara sunt prezentate in UTR - urile cu functie dominanta " locuinte".

UTR 4 - ZONA LOCUINTE VALEA IASULUI



UTR 5 - ZONA SPORT SI AGREMENT

Suprafata UTR - ului 5 este de 125,00 ha si are urmatoarele vecinatati si limite naturale.

- Nord : UTR 3; intravilan propus , str. Tepes Voda;
- Est: UTR 4 + 1 ; terasament cale ferata industrială
- Sud: UTR 7 : acces pod, DN 73 c.
- Vest: UTR 6 : str. 6 martie si str. Mihai Eminescu.

CAPITOLUL I - GENERALITATI

Zona de sport si agrement a municipiului Curtea de Arges se regaseste aproape in intregime in acest UTR.

Art.1. Tipurile de subzona functionale din acest UTR se prezinta astfel:

- S.V.S. (a + b) - spatii verzi si sport;
- S.V.J (a + b) - spatii cu vegetatie joasa;
- S.V.P (a + b) - spatii verzi si plaje;
- TA = Terenuri permanent sub ape;
- BN = Baza nautica
- UC (a + b) - Unitati de constructii

Art.2. Functiunea dominanta a zonei: sport si agrement

Zona este compusa din oglinda de apa a lacului Curtea de Arges, valea larga a raului Arges, terenuri de sport si agrement.

Art.3. Functiuni complementare admise zonei

- amenajarea vail raului Arges cu o vegetatie joasa plaje, stranduri cu investitii mici care in cazul unei viituri sa nu o optureze si sa produca pagube mari;
- unitati de constructii care nu solicita amenajari de constructii si hale mari;
- subzona de locuinta cu regim mic de inaltime se mentin cu propuneri de noi locuinte in zona de nord spre str. Tepes Voda.

CAPITOLUL II Utilizare functionala

Art.4. Utilizari permise

- amenajarea de plaje in zona lacului acolo unde oglinda lacului are o adancime constanta precum si pontouri cu debarcadere pentru ambarcatiuni nautice.

- in zona stadionului urmeaza sa se realizeze o constructie polivalenta (2000 locuri, bazine de inot si anexe) pentru care s-a intocmit un " studiu de prefezabilitate"

Art.5. Utilizari permise cu conditii

- pentru orice fel de amenajari in zona lacului sau diguri, maluri, baraje, canale de fuga se impune luarea de avize de la " Electrocentrale " Curtea de Arges.

- variatia de nivel a oglinzii de apa produce la coada lacului depuneri de mal, deseuri si alte materiale care prezinta un aspect si un miros necorespunzator, fiind necesar amenajarea acestui spatiu.

CAPITOLUL III Conditii de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6. Orientarea fata de punctele cardinale.

Conform art. 17 RGU, referitor la constructii si amenajari sportive.

Art. 7 Amplasarea fata de aliniament

Pentru constructiile care adapostesc functiuni complementare conform prevederilor art. 23 - R.G.U

Art. 8 Accese carosabile

Conform art. 25 si Anexa 4 - R.G.U.

Art.11 Accese pietonale

Conform art. 26 - R.G.U.

Art. 9 Racordarea la retele tehnico- edilitare existente

Conform art. 27 - R.G.U.

Art.10 Realizarea de retele tehnico - edilitare

Conform art. 28 - R.G.U.

Art.11.Inaltimea constructiilor care adapostesc functiuni complementare

Conform art. 31 - R.G.U.

Art.12. Aspectul exterior al constructiilor care adapostesc functiuni complementare

Conform art. 23 - R.G.U.

Art. 13. Procentul de ocupare al terenului

Conform art. 15 - si Anexa 2 - R.G.U.

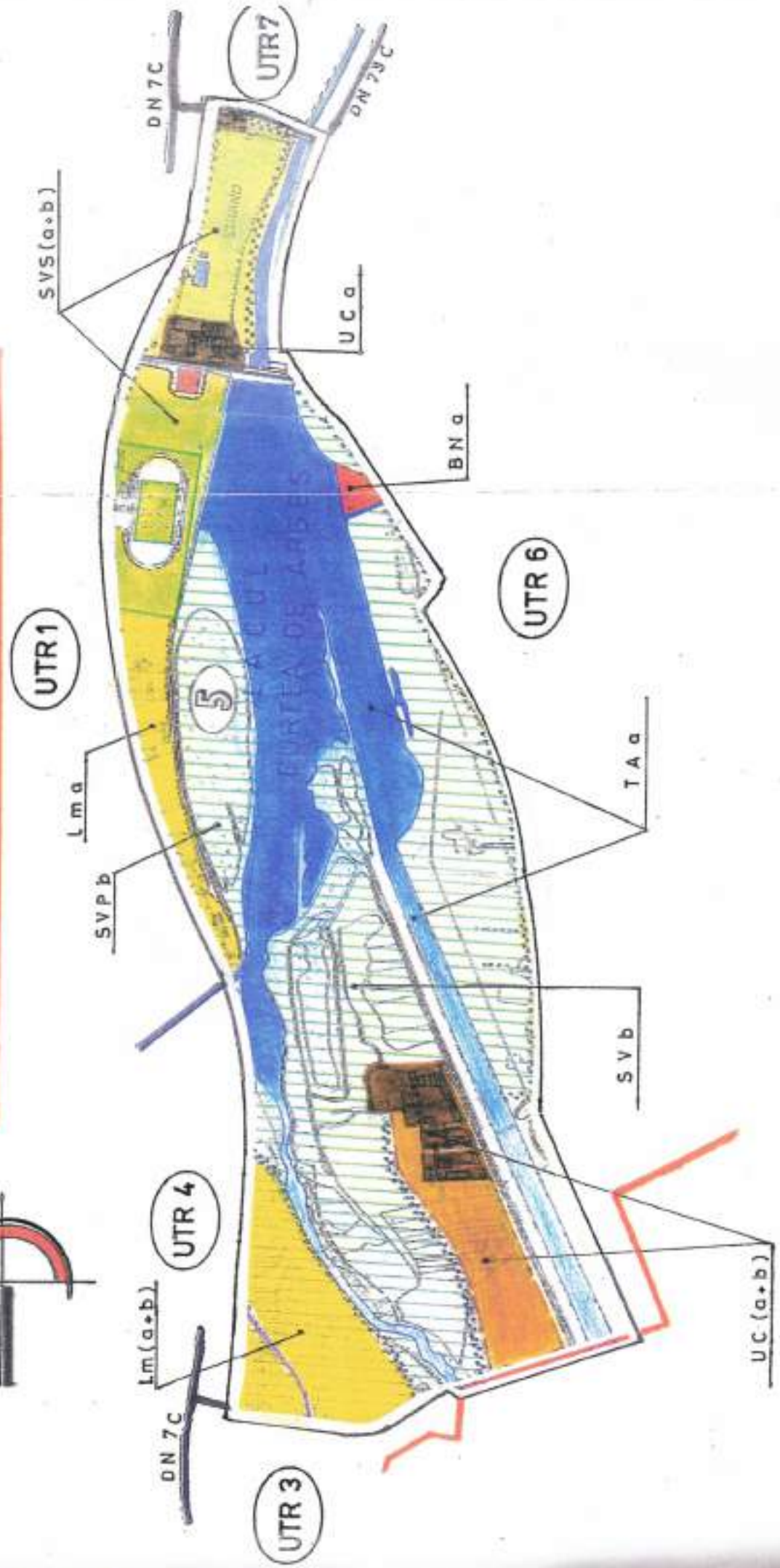
Art. 14 - Parcaje

Conform art. 33 - si Anexa 5 - R.G.U.

Art. 15. Imprejmuiri

Conform art. 35 - R.G.U.

- UTR 5 -
ZONA SPORT SI AGREMENT



UTR 6 - ZONA DE LOCUINTE " MARINA "

Acest UTR in suprafata de 194,00 ha are urmatoarele vecinatati si limite naturale:

- Nord : limita intravilan
- Est: UTR 5 + 7; 50 m est de str. Marinei pana la intersectia cu str. Postei, continua pe aliniamentul strazii Marinei la intersectia cu str. Barajului, continua pe langa malul drept al raului Arges pana la incinta nordica a Scolii de soferi, continuand pe aliniamentul str. Ramnicu Valcea pana la intersectia cu prelungirea strazii Postei.
- Sud: UTR 9 la intesectia str. Rm . Valcea cu prelungirea str. Postei cca 130 m spre vest.
- Vest : Limita intravilan.

CAPITOLUL I - GENERALITATI

Zona predominanta in acest UTR, o reprezinta locuintele cu regim mic, de inaltime, desfasurate de o parte si de alta a strazilor existente cu spatii verzi intre ele.

Art.1. Tipurile de subzone, functionale care se intalnesc in cadrul acestui UTR.

- L m (a+b) - locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P, P+ M, D + P, P + i si P + 2)
- Da - unitati de depozitare si desfacere
- G ca - Gospodarie comunala existenta (cimitire)
- Lm (a + b) si ISb subzona cu locuinte si functiuni complementare
- institutii si servicii publice.

Art.2 Functiunea dominanta a zonei este locuirea

Zona este compusa din locuinte de tip urban de-a lungul str. Ramnicu Valcea (DN 73 C) , iar in rest intalnim locuinte de tip rural cu regim mic de inaltime.

Art. 3. Functiunile complementare admise se refera la :

- realizarea unei subzone care sa cuprinda unitati de comert, gradinite, servicii publice care au o raza mica de activitate. Astfel s-a propus un spatiu in centrul acestui UTR, prin amenajarea unor spatii

construite existente, ori realizarea de noi constructii in zonele libere din spatele acestui spatiu care este in centrul de greutate al acestei zone.

CAPITOLUL II Utilizarea functionala

Art. 4. Utilizari permise

Pentru decongestionarea traficului de pe str. Rm . Valcea (DN 73C) pentru relatia spre Valea Danului sau Transfagarasan si evitarea podului peste raul Arges se propune modernizarea strazii Postei. Aceasta va prelua traficul de tranzit din zona si va crea un nou centru de greutate in UTR - ul Marina care va fi mobilat corespunzator cu locuinte cu un regim de inaltime mediu cuplat cu institutii si servicii publice necesare.

- zona respectiva dispune, de terenuri in vecinatate si chiar in intravilan de plantatii de pomi fructiferi si pasuni pentru cresterea animalelor, fapt ce impune creerea de ferme agro- zootehnice familiale.
- pozitia acestui UTR cu o insorire buna cu o asezare in amfiteatru, langa zone impadurite si un aer oxigenat se recomanda pentru realizarea unuei zone rezidentiale: cu locuinte si dotari corespunzatoare ce va prelua turismul estival (iarna si vara) de lunga si scurta durata. Acesta se justifica si prin multimea monumentelor istorice si de arhitectura de care dispune municipiul si zona inconjuratoare.

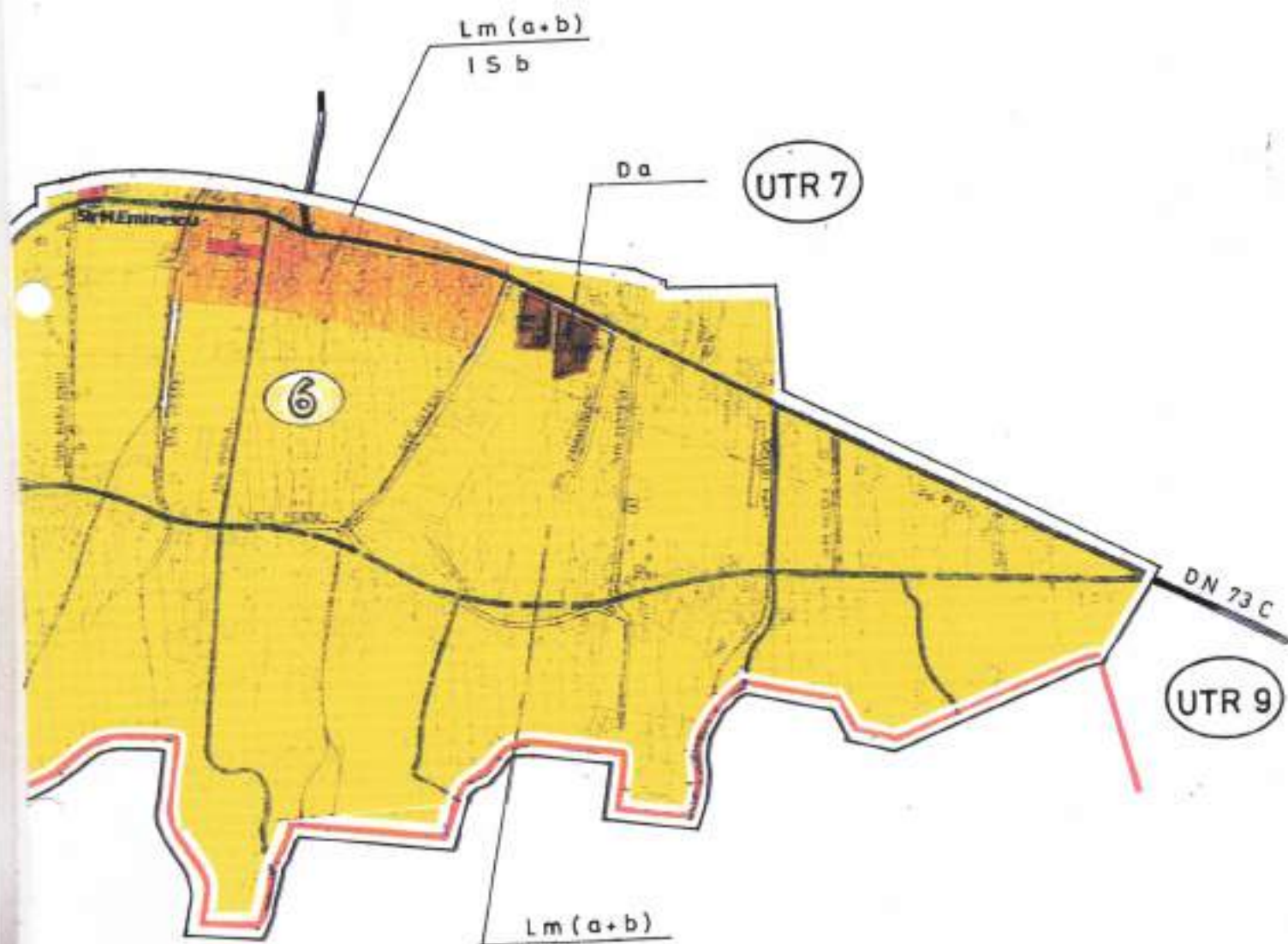
Art. 5. Interdictii temporare

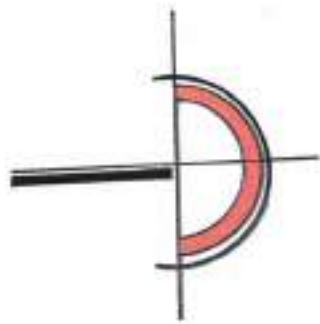
Se vor intocmi PUZ-uri si PUG- uri pentru zonele hasurate, precum si un studiu de fezabilitate pentru " modernizare strada Postei, dupa care se vor da autorizatii de constructie in zonele respective.

CAPITOLUL III Conditii de amplasare si retrageri minime obligatorii

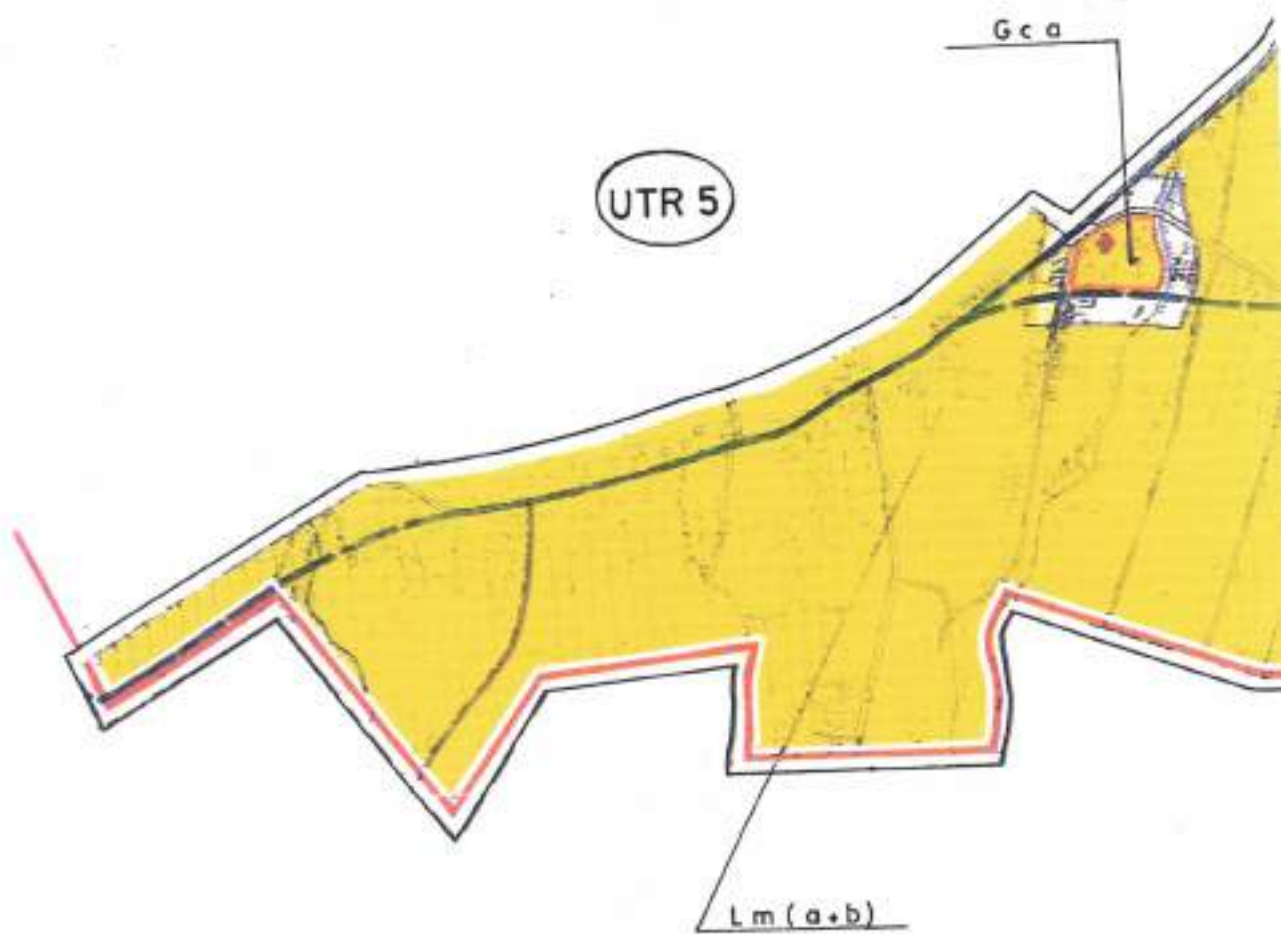
Art. 6. Amplasarile noilor locuinte accesele, reguli aspect si echipare tehnico- edilitara se vor incadra conform articolelor din R.G.U prezentate in UTR - urile cu functie dominanta " locuinte".

UTR 6 - LOCUINTE MARINA





ZONA DE



UTR 7 - ZONA INDUSTRIALA SUD

Suprafata UTR - ului 7 este de 128,00 ha si are urmatoarele vecinatati si limite naturale.

- Nord: UTR 6+ 5: limita nordica incinta " scoala de soferi si acces pod peste raul Arges (DN 73 C)

- Est: UTR 1 str. 1 Mai, taluz canal de fuga limita intravilan propus;

- Sud: limita intravilan propus (valea Negara , incinta sudica targ saptamanal si valea Calului;

- Vest: UTR 9 + 6 - terasament cale ferata DGR S, str. Industriei (partial) str. Rm Valcea - DN 73 C pana la incinta nordica a "Scolii de soferi" malul drept al raului Arges.

CAPITOLUL I - GENERALITATI

Aceasta Platforma industrială Sud "a luat naștere odată cu punerea în funcțiune a Intreprinderii de Proteine" în care mai funcționau: Fabrica de portelan, UFET, prelucrarea lemnului, unități de construcții și prestări servicii. În prezent unele construcții existente și-au schimbat destinația din depozite și hale industriale în unități de prestări servicii, prezentare și defacere comerț.

Art.1. Tipurile de subzone

- 1Da - Industrie și depozite existente;
- 1a - Intreprindere existentă
- UCa - Unități de construcții;
- IS a - Institutii și servicii publice;
- QeFa - Construcții feroviare;
- G ca - Gospodărie comunala;
- Lma - construcții cu regim mic de înălțime existente;
- L m (a+b) - Construcții cu regim mediu de înălțime;

Art.2 Funcțiunea dominantă a zonei industrie și depozite

Zona cuprinde terenuri pentru unități industriale și depozite care funcționează, iar o mică parte dintre acestea sunt în restructurare sau reabilitare.

Art. 3. Functiunile complementare admise zonei.

- institutii si servicii
- gospodarie comunală si targ saptamanal;
- retele tehnico- edilitare;
- locuinte cu regim mediu de inaltime existente si propuse.

CAPITOLUL II Utilizarea functionala

Art.4. Utilizari permise cu conditii

Locuintele existente din zona triajului C.F. (str. Daniel Sterescu) se mentin, pentru realizarea de noi locuinte se impune intocmirea unui PUZ care sa delimiteze o zona verde de protectie 6-10 m fata de incintele unitatilor de prelucrarea lemnului. Accesele spre aceste locuinte sa se dimensioneze conform Ordinului 775/22 iulie 1998 emis de M.I Sectiunea a 4 - a , Deasemenea str. Oborului necesita un spatiu de intoarcere langa calea ferata pentru accesul autospecialelor de interventie pentru incendii (sectiunea 4-a paragraful 4)

Art. 5. Interdictii temporare

In subzonele hasurate destinate locuintelor este necesara intocmirea de PUZ-uri si PUG-uri avizate dupa care se elibereaza "autorizatie de constructie"

Art. 6. Utilizari interzise

Amplasarea de unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele incintei.

CAPITOLUL III Conditii de amplasare

Art. 7. Amplasarile acestor locuinte, accesele, reguli, aspect si echipare tehnico- edilitara sunt prezentate in UTR - urile cu functie dominanta " locuinte".

- UTR 7 -
ZONA INDUSTRIALA SUD



UTR 8. ZONA DE LOCUINTE SUD

Suprafata UTR - ului 8 este 189.75 ha. care are urmatoarele vecinatati si limite naturale

- Nord: UTR1 Valea Neagra;
- Est: intravilan propus;
- Sud: intravilan propus - partial Valea Sasului;
- Vest: terasament cale ferata, inclusiv intravilan propus - unitatea de gospodarie comunală

CAPITOLUL I GENERALITATI

Zona predominanta in acest UTR, o reprezinta locuintele cu regim mic, mediu si mare de inaltime..

Art. 1 Tipurile de subzone, functionale care se intalnesc in cadrul acestui UTR.

- LMa : locuinte existente in blocuri P + 4
- L m (a+b) - Locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mediu de inaltime;
- Lmra : locuinte mici cu caracter rural cu posibilitati de indesire cu locuinte tip urban;
- Lmb - locuinte cu regim mic de inaltime propuse;
- FCa - Fabrica de confectii;
- PSa - Prestari servicii;
- DSa - unitati cu destinatia speciala;
- Aba - Abatoare;
- TEa - Echipare tehnico - edilitara
- Gc - Gospodarie comunală
- Ps - Paduri sociale;

Art.2. Functiunea dominanta a zonei este locuirea:

- subzona de locuinte este compusa din trei trupuri;
- locuinte in blocuri P + 3;
- locuinte cu regim mediu de inaltime ce se desfasoara de o parte si de alta a DN 7 C ;
- locuinte de tip rural cu regim mic de inaltime amplasate de o parte si de alta a strazilor si ulitele laterale cu mari spatii verzi libere intre acestea.

Art. 3. Functiunile complementare admise zonei

- mici trupuri de vegetatie forestiera situate de-a lungul unor vai - introduse in intravilan - care au ca rol stabilitatea terenului protectia mediului (zonificare) si loc de odihna si recreere;
- intreprinderi mici si unitati de prestari servicii
- unitati de gospodarie comunala;
- retele tehnico- edilitare

CAPITOLUL II UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 Utilizari permise

- locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu in toate subzonele din cadrul zonei de locuit;
- locuinte colective si individuale cu peste P + 2 in subzona L.M.
- modernizari si reparatii la cladiri existente.

Art. 5 Utilizari permise cu conditii

- necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica:
- elaborare PUZ si PUD;
- extindere trama strada;
- in subzonele atentionate de " Studiu geotehnic" este necesar a se lua masuri de fundare si consolidarea constructiei

Art. 6. Interdictii definitive

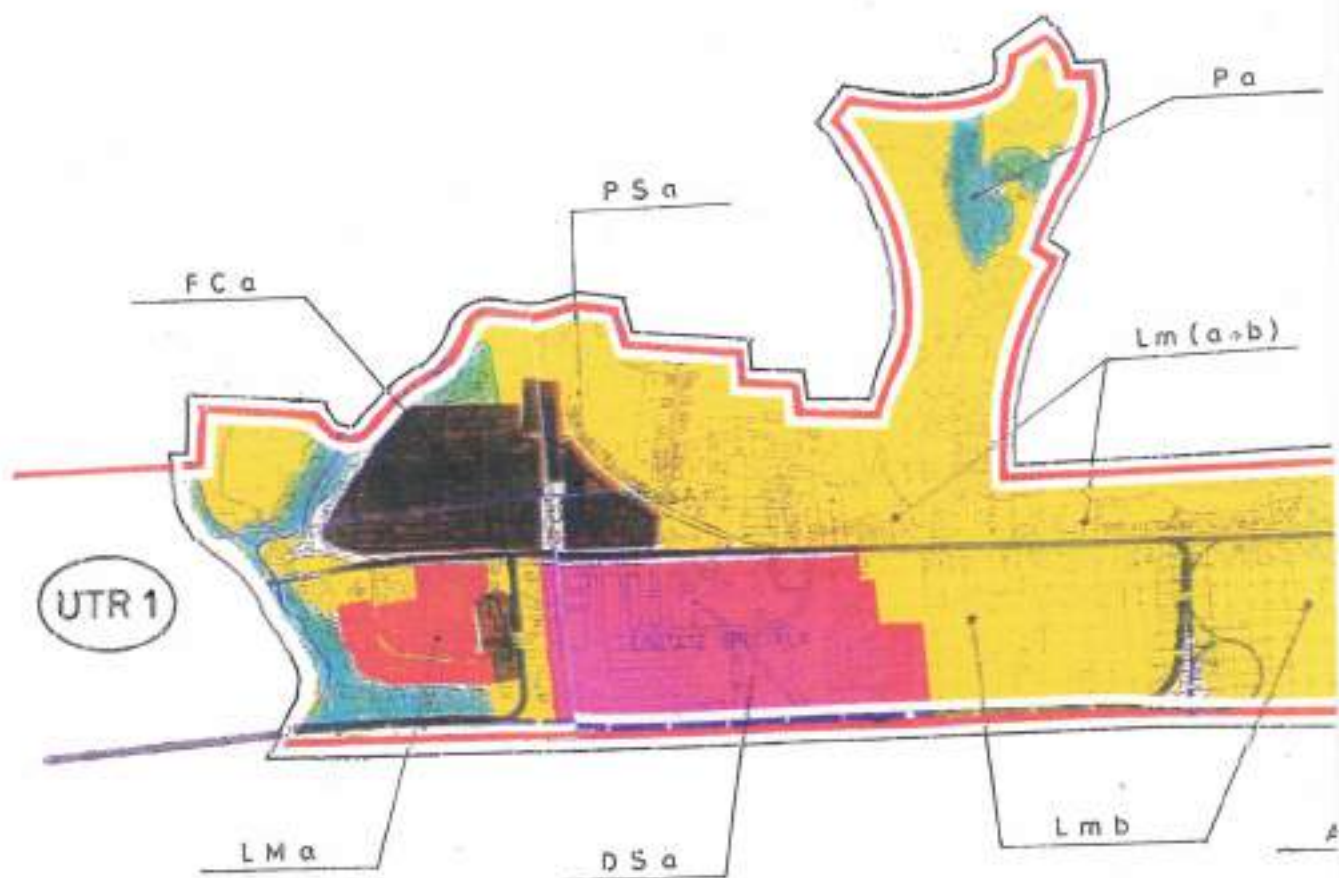
Se instituie interdictie definitiva in constructie in :

- subzona in care se asigura legatura din str. Victoriei (DN7C) cu autostrada TEM 1 (Bucuresti - Pitesti - Curtea de Arges - Sibiu.
- realizarea unui acces cu patru fire de circulatie pe langa terasamentul caili ferate din acest punct (relatia spre autostrada) pana la intersectia cu str. Fabricii;

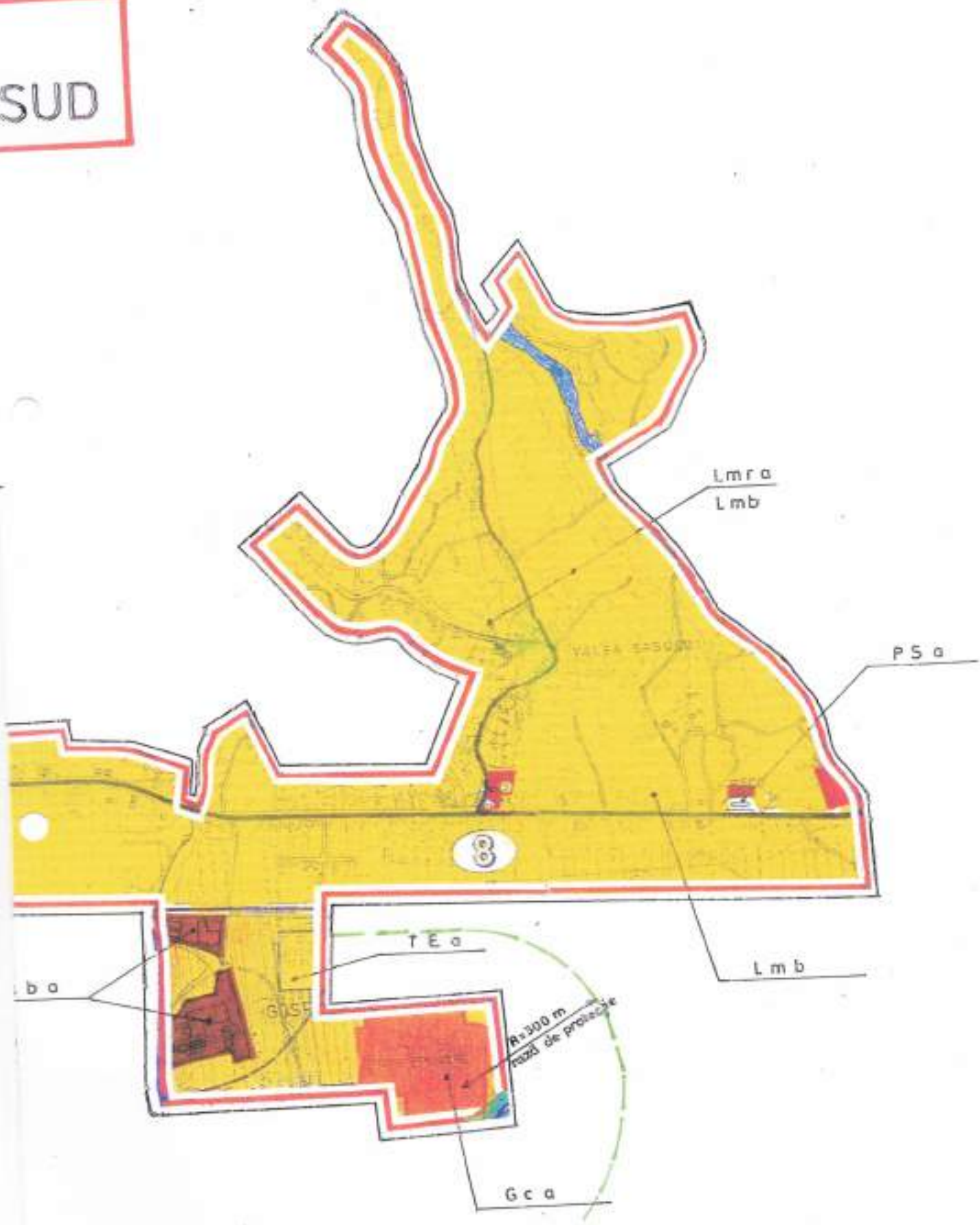
CAPITOLUL III Conditii de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7. Amplasarile acestor locuinte accesele, reguli aspect si echipare tehnico- edilitara sunt prezentate in UTR - urile cu functie dominanta " locuinte"

- UTR 8 -
ZONA LOCUINTE



SUD



UTR.9. ZONA DE LOCUINTE TARNITA - BUSAGA

Acest UTR 9 are o suprafata de 191,25 ha , avand urmatoarele vecinatati si limite naturale;

Nord : UTR 6 De la intersectia strazii Rm. Valcea cu prelungirea str. Postei , vest 130 m, valea paraului Ciurci;

Est: UTR 7 str. Rm Valcea , industriei terasament cale ferata;

Sud. limita intravilan trup " Busaga " care include toate locuintele existente de pe aceasta vale cu drumul existent pe o distanta de cca 2 km fata de intersectia apre Noaptes. Acest trup este legat de " Tarnita " cu subzona de locuinte de pe str. Rm. Valcea (DN 73 C - Sud cca 30 - 50 m) care urmareste Valea Capul Dealului partial " De la izvor intravilanul se desfasoara de o parte si de alta la 50 m fata de aliniamentele DN73 C pana la traversarea vail;

Vest: Limita intravilan , liziera padure si drum de exploatare;

TRUP Gm - platforma de gunoi a municipiului.

TRUP LOCUINTE 1

- Est : Limita intravilan traversare DN 73 C - Valea Frasinului
- Sud : 50 m fata de DN 73 c cca 650 m spre vest;
- Nord: intravilan propus 100 m nord de aliniamentul DN 73 c si se micsoreaza la 50 m

CAPITOLUL I GENERALITATI

Zona predominanta in acest UTR, o reprezinta locuintele cu regim mic de inaltime, desfasurate de o parte si de alta a strazilor si ulitele existente cu spatii mari intre ele.

Art. 1 Tipurile de subzone, functionale care se intalnesc in cadrul acestui UTR.

- L m (a+b) - Locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mediu de inaltime;
- Lmra : locuinte mici cu caracter rural existente;
- Lm r(a+ b) - Locuinte mici cu caracter rural cu posibilitati de indesire cu locuinte tip urban;
- Pg(a+b) Platforma de gunoi in executie;
- CcA - Traseu autostrada avizat;

Art.2. Functiunea dominanta a zonei este locuirea suzona de locuinte este compusa din trei trupuri:

Locuintele existente, din acest UTR majoritatea sunt parter cu loturi intre 500 - 2000 mp. ocupate cu gradini de zarzavaturi si plantatii de pomi fructiferi. Exceptie fac locuintele situate de-a lungul str. Rm Valcea care au regim mediu de inaltime P+ 1 - P + 2.

Art. 3. Functiunile complementare admise zonei.

- institutii publice si servicii;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carasabile;
- cai de comunicatii - autostrada;
- retele tehnico - edilitare si constructii aferente;

CAPITOLUL II UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise

- modernizari si reparatii la cladiri existente.
- locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu in toate subzonele din cadrul zonei de locuit;

Art. 5. Utilizari permise cu conditii - s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri privind ocuparea terenurilor libere cu constructii de locuinte, institutii si servicii publice, cai de comunicatii si echipare tehnico - edilitara.

Art.6. Interdictii temporare, s-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona.

- Se mai instituie interdictie temporara de constructie in zonele rezervate pentru largirea unor artere de circulatie.

Art. 7. Interdictii definitive

Se instituie interdictie definitiva in constructie in subzonele :

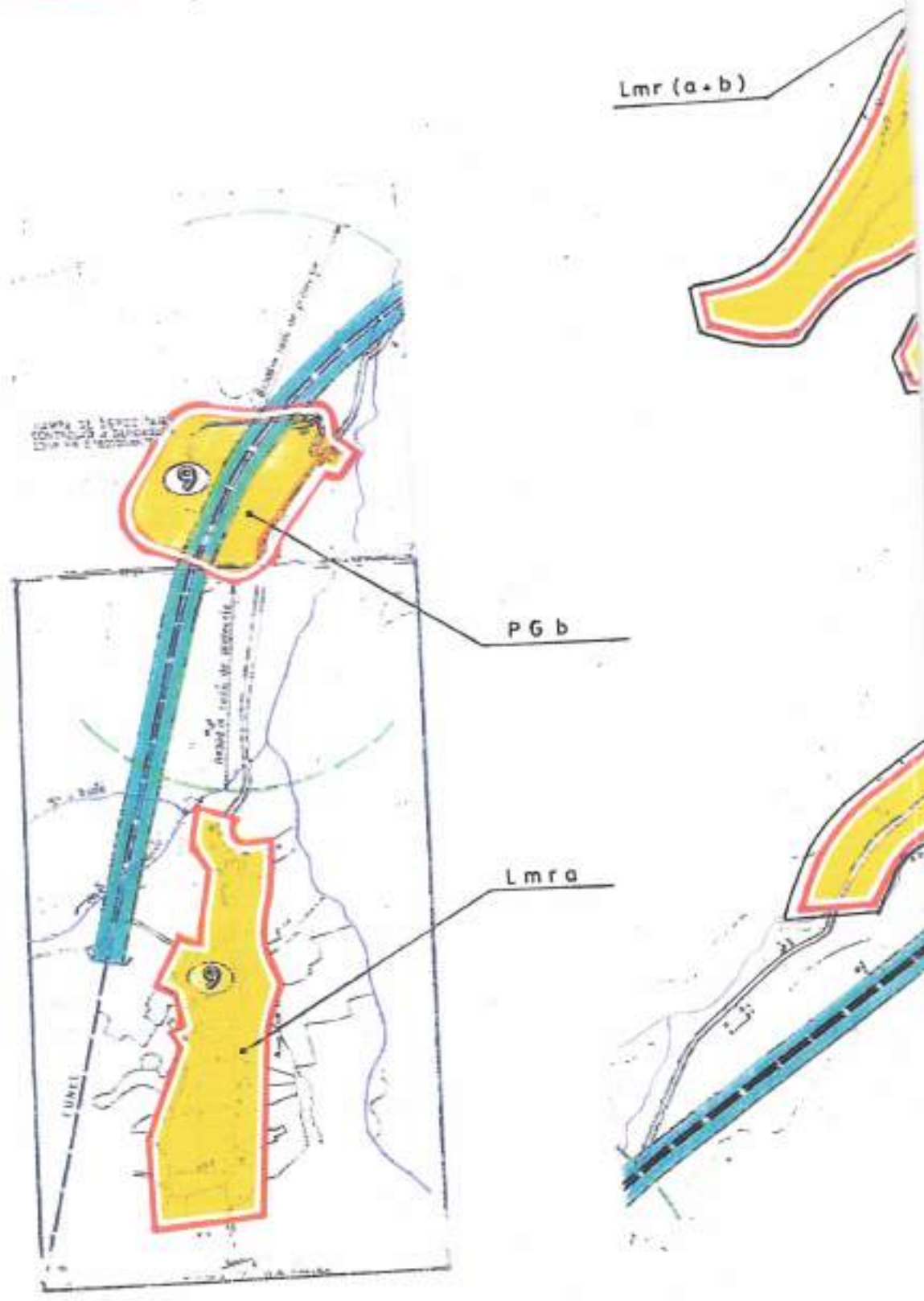
- Cc Ab - traseu autostrada TEM1 avizat cu indentificarea locuintelor si altor obiective situate in ampriza(cca.50 m)

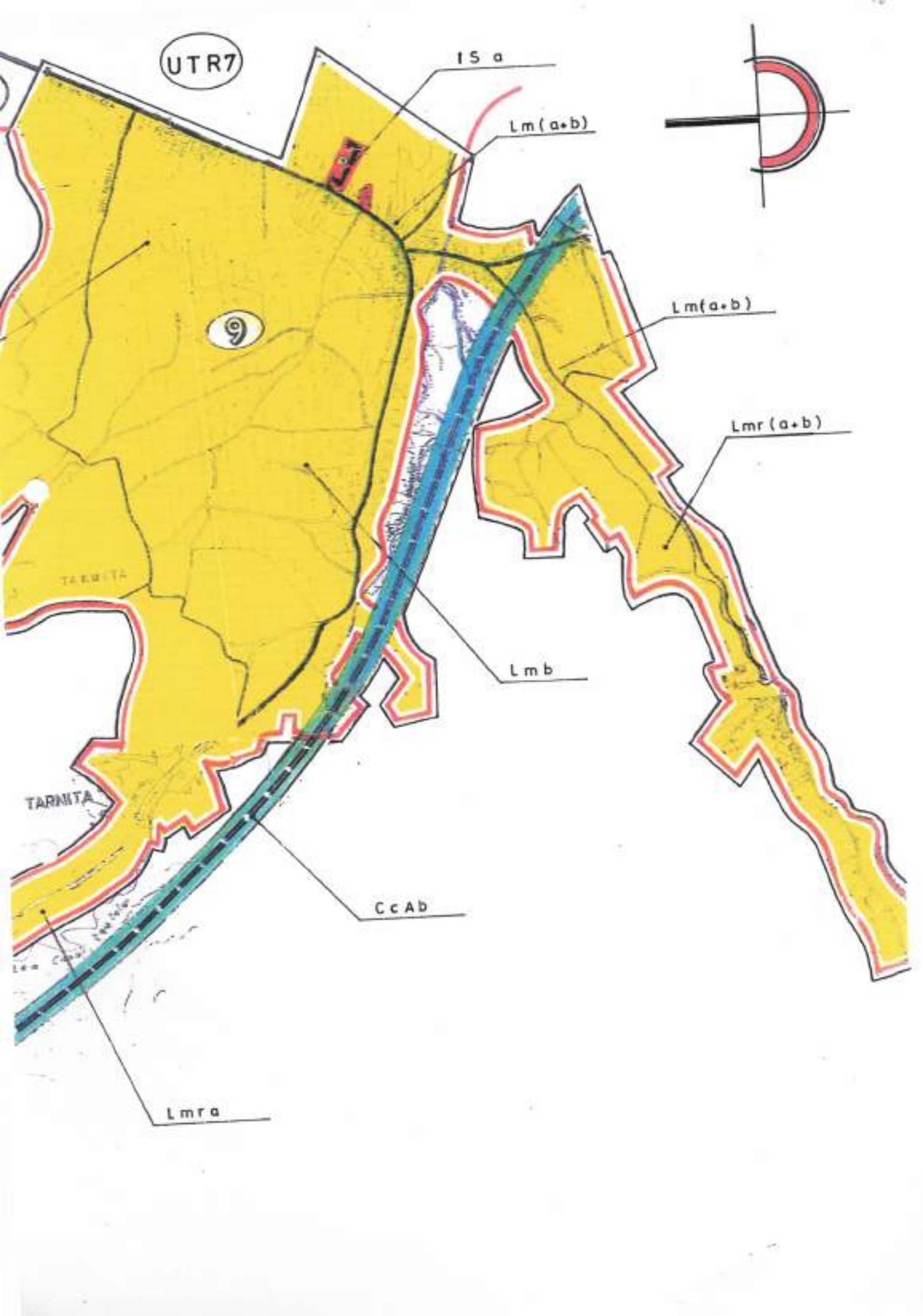
- P.G.b. - in raza de protectie sanitara de 300 m a platformei de gunoi.

CAPITOLUL III Conditii de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 8. Amplasarea constructiilor cu accesele necesare, reguli aspect si echipare tehnico- edilitara se vor face conform articolelor din R.G.U. prezentate in UTR - urile. anterioare.

- UTR 9 -
ZONA LOCUINTE TARNITA-BUSAGA





UTR 10 - LOCALITATEA "NOAPTES"

UTR-ul 10 are o suprafata de 131,00 ha avand urmatoarele vecinatati si limite naturale.

- Est: limita intravilan, pasaj la nivel traseu cf. cu DC 211 cu aliniament est D.C. pina la limita sudica incinta DGRS, de unde urmareste la 50 m est, drumul comunal pina la valea
- Sud: limita intravilan, care cuprinde toate locuintele existente cu accesese respective pina la valea Noaptes (in afara intravilanului) la cca 1300 m de aliniament D.C. 211
- Vest: limita intravilan, pe limita liziera padure
- Nord: limita intravilan, care include ultima constructie de pe str. Ciresilor, urmareste spre est la 50 m aceasta strada, include biserica si coboara pe aliniamentul D.C. 211 la 50 m de acesta.

CAPITOLUL I - generalitati

Aceasta localitate cu caracter rural este reprezentata prin locuinte cu regim mic de inaltime, cu un grad redus de dotare si echipare tehnico-edilitara.

Art.1. Tipurile de subzone, functionale ce se intilnesc in acest UTR:

- Lm (a+b) si I Sb - subzona cu locuinte si functiuni complementare
 - institutii si servicii publice
- Lmra - locuinte mici cu caracter rural cu posibilitati de indesire
- L mb - locuinte cu regim mic de inaltime cu caracter urban-propuse
- Pa - subzone de padure existenta in intravilan si extravilan ce se amenajeaza ca padure sociala pentru recreere de scurta durata
- G c.a. - Gospodarie comunala - cimitire
- D.S. - Unitati cu destinatie speciala

Art.2. Functiunea dominanta a zonei este locuirea.

Art.3. Functiunile complementare admise zonei sint:

- Mentinerea si amenajarea padurilor din intravilan si din vecinatatea acestuia.

- Institutii publice si servicii
- Unitari de gospodarie comunală (cimitire)
- Accese pietonale si extinderea retelei de strazi;
- Platforma de gunoi
- Retele tehnico-edilitare si constructii aferente

CAPITOLUL II - Utilizare functionala

Art.4. Utilizari permise

- modernizari si reparatii la cladiri existente
- locuinte individuale cu caracter urban

Art.5. Utilizari permise cu conditii

- necesitatea de elaborarea PUZ-uri si PUD-uri
- obtinerea avizelor privind ocuparea terenurilor libere, cu constructii destinate acestei zone

CAPITOLUL III - Conditii de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6. Amplasarile noilor constructii, accesese, reguli, aspect si echipare tehnico-edilitara se vor incadra conform articolelor din RGU prezentate in UTR-urile cu functie dominanta "locuinte".

UTR 10 - LOCALITATEA NOAPTES

