



L A R I X
S T U D I O

LARIX . STUDIO . SRL - BIROU . DE . ARHITECTURA . RESTAURARE . INGINERIE . URBANISM

535500 . GHEORGHENI . PIATA . LIBERTATII . NR . 8 / A . JUDETUL . HARGHITA
INREGISTRAT LA R.C. SUB NR. J 19 / 1095 / 2007; C.U.I.: RO 22841209
CONT NR. RO90 BTRL 0210 1202 F268 19XX, BANCA TRANSILVANIA GHEORGHENI
TELEFON / FAX +40 . 266 . 363 . 510 ; 0729.040.040 ; office@larixstudio.ro, www.larixstudio.ro



revizia 01 din 2019

PLAN URBANISTIC GENERAL C O M U N A R A C U REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



L A R I X
S T U D I O



LARIX . STUDIO . SRL - BIROU . DE . ARHITECTURA . RESTAURARE . INGINERIE . URBANISM

535500 . GHEORGHENI . PIATA . LIBERTATII . NR . 8 / A . JUDETUL . HARGHITA

INREGISTRAT LA R.C. SUB NR. J 19 / 1095 / 2007; C.U.I.: RO 22841209

CONT NR. RO90 BTRL 0210 1202 F268 19XX, BANCA TRANSILVANIA GHEORGHENI

TELEFON / FAX +40 . 266 . 363 . 510 ; 0729.040.040 ; office@larixstudio.ro, www.larixstudio.ro



COMUNA RACU – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM. (R.L.U.)

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE.

Rolul RLU;
Baza legală a elaborării;
Aprobarea regulamentului;
Domeniul de aplicare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară;
Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
Regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor și a construcțiilor.
Regulile cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zone și subzone funcționale.
Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora, în cadrul localității.

V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L - Zona pentru locuințe;
IS - Zona pentru instituții și servicii;

- ID - Zona pentru unități industriale și depozitare;
- A - Zona pentru unități agricole;
- C - Zona pentru căi de comunicare
- SP - Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement;
- DS - Zona cu destinație specială;
- GC - Zona pentru gospodărie comunală;
- TE - Zona pentru echipare edilitară.

VI.PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

- TA - terenuri agricole;
- TF - terenuri forestiere;
- TH - terenuri aflate permanent sub ape;
- TC - terenuri ocupate de căi de comunicație;
- TN - terenuri neproductive;
- TS - terenuri cu destinație specială.

VII.UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

VIII. REGULAMENTELE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

IX. MODUL DE ELABORARE C.U.



L A R I X
S T U D I O



LARIX . STUDIO . SRL - BIROU . DE . ARHITECTURA . RESTAURARE . INGINERIE . URBANISM

535500 . GHEORGHENI . PIATA . LIBERTATII . NR . 8 / A . JUDETUL . HARGHITA

INREGISTRAT LA R.C. SUB NR. J 19 / 1095 / 2007; C.U.I.: RO 22841209

CONT NR. RO90 BTRL 0210 1202 F268 19XX, BANCA TRANSILVANIA GHEORGHENI

TELEFON / FAX +40 . 266 . 363 . 510 ; 0729.040.040 ; office@larixstudio.ro, www.larixstudio.ro



COMUNA RACU – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM. (R.L.U.)

I. DISPOZIȚII GENERALE.

ROLUL RLU.

Prezentul regulament local de urbanism (R.L.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale planului urbanistic general (P.U.G.) și devine instrumentul de lucru în vederea aplicării prevederilor conținute în P.U.G.

R.L.U. asigură cadrul pentru menținerea și dezvoltarea calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale. Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile R.L.U. Pe baza acestuia se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construcție pe teritoriul localității.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.

Prezentul R.L.U. a fost elaborat odată cu P.U.G. al comunei Racu, în baza prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare (numită în continuare Legea 350/2001), a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare a Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (numit în continuare Normele de aplicare a Legii 350/2001), a Ordinului MLPAT nr.13 N/1999 de aprobare a reglementării tehnice Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul – Cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP 038/99 (numit în continuare Ordinului MLPAT nr.13 N/1999) și a celorlalte acte normative în vigoare aplicabile, dintre care se menționează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificările și completările prin legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 46/2008 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I – Rețele de transport.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a – Apa.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011.
- Legea 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată .
- Hotărârea Guvernului nr. 349 / 2005 privind depozitarea deșeurilor.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului .
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.
- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

APROBAREA REGULAMENTULUI.

R.L.U. constituie un act de autoritate al administrației publice locale și va fi aprobat, pe baza avizelor și acordurilor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50, de către Consiliul Local al comunei Racu, cu Hotărârea de Consiliu.

Modificările ulterioare, intervenite la P.U.G. și regulamentul aferent urmează aceeași cale de aprobare ca și P.U.G.-ul inițial. Derogările de la prevederile Regulamentului sunt admise numai în cazuri bine justificate de condiții particulare neprevăzute, cu avizul compartimentului de urbanism.

DOMENIUL DE APLICARE.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Racu, atât în intravilan cât și în extravilan. Limitele intravilanului propus sunt precizate conform planșelor de reglementări din cadrul documentației PUG.

În activitatea de construire și de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcțională propusă, ținând cont de înscrierea în funcțiunile dominante stabilite și relațiile dintre diferitele zone funcționale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

▪ Terenuri agricole în extravilan.

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa de încadrare în teritoriul administrativ al localității. Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ Racu se poate face numai după elaborare PUZ, cu excepția adăposturilor pentru animale, respectiv celor cu scop de deservire activității agricole (conform legii). Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor planuri urbanistice zonale aprobate și condiționate de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

La autorizarea oricărui tip de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI .

Autoritățile administrației publice locale vor urmări gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

▪ Terenuri agricole în intravilan.

Se va consulta și Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației. Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan precum și schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării art. 4 din R.G.U. Utilizarea funcțională a terenurilor se prezintă grafic în planșa de reglementări din P.U.G.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv conform legii. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

▪ **Relația cu suprafețele împădurite**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă în afara cazurilor excepționale, când se poate face conf. art. 5 din R.G.U.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

Având în vedere că intravilanul comunei Racu se întinde spre limitele suprafețelor împădurite, se recomandă pentru orice construcție care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor. Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

▪ **Resursele subsolului**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art. 6 din R.G.U. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliile Județene sau Consiliile Locale după caz cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii. Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

▪ **Protecția apelor:**

Resursele de apă ale comunei Racu sunt de suprafață și sunt de bună calitate. Ele sunt puse în evidență în cadrul planșei de încadrare în teritoriu administrativ al PUG. Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor.

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă care asigură curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă și se va face conf. art. 7 din R.G.U. cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor din apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de prevederile H.G. nr. 101/1997 referitoare la condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterane, precum și la măsurile pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică în scopul prevenirii alterării calității apelor în temeiul Legii Apelor 107/1996. Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute anterior este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Este interzisă amplasarea de noi obiective sociale și sau economice în zonele inundabile ale cursurilor de apă. Pentru amplasarea unor obiective indiferent de destinație în aceste zone este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Această măsură se va aplica doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin „Avizul de amplasament”

De-a lungul cursurilor de apă naturale sunt instituite zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare. În aceste zone nu este permisă amplasare de obiective care ar putea împiedica accesul la albia minoră și de-a lungul acesteia. Zona de protecție a pârâurilor este de 5m pe ambele maluri, zona de protecție a Oltului este de de 5m în zona comunei.

În caz de modificare a destinației terenurilor și construcțiilor precum și a tuturor prevederilor propuse prin prezentul plan urbanistic general, acesta se va supune procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.

▪ **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului sau a unor peisaje naturale unicate sau rare. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate se va face conf. art. 8 din R.G.U.

Zone naturale protejate pe teritoriul administrativ al comunei Racu:

- Aria Natura 2000 - Aria Naturală Protejată ROSPA 0034 Depresiunea și Munții Ciucului
- Aria Natura 2000 - Aria Naturală Protejată ROSCI 0090 Harghita Mădăraș
- Aria Natura 2000 - Aria Naturală Protejată ROSCI 0323 Munții Ciucului

▪ **Zone construite protejate**

Zonele construite protejate aflate în teritoriul administrativ al comunei Racu au fost delimitate în cadrul planșei de reglementări și se înscriu în următoarele categorii:

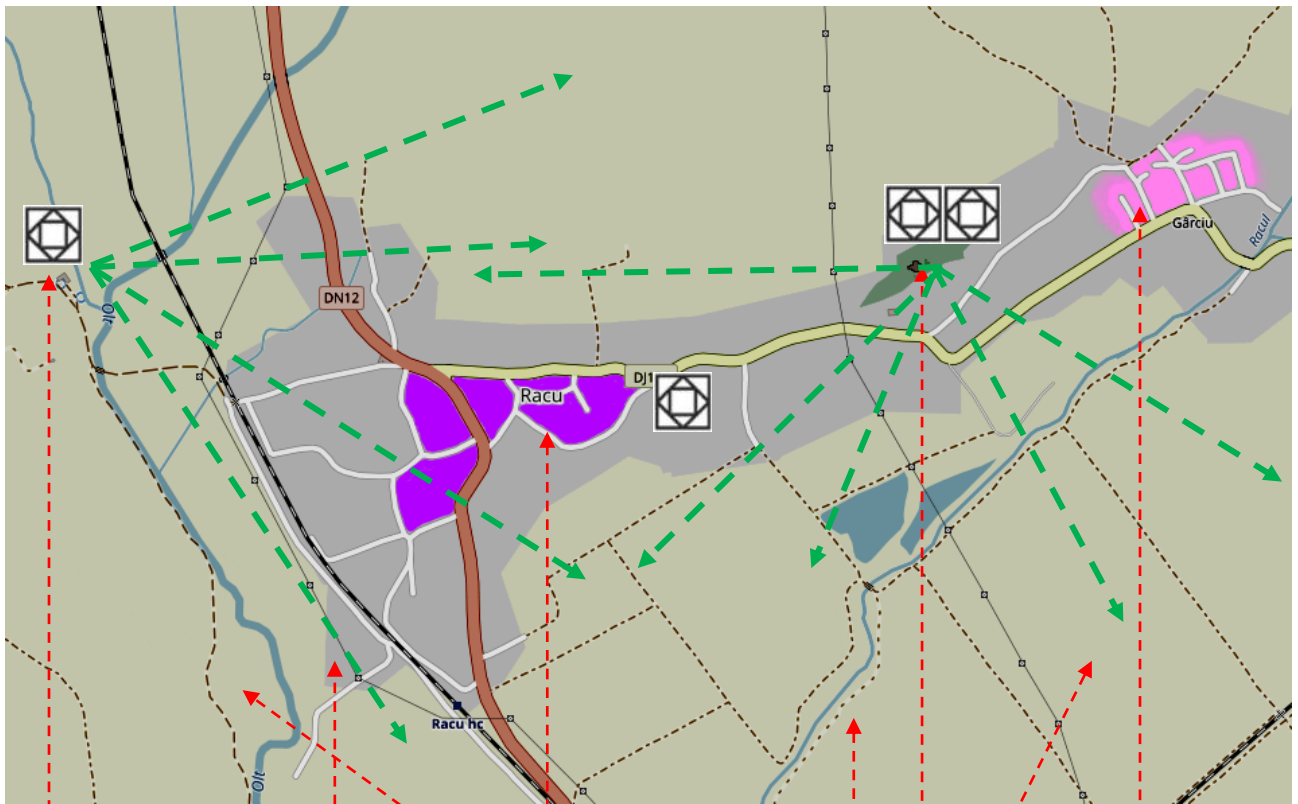
- Monumente și ansambluri de arhitectură.



Pentru stabilirea zonei de protecție a monumentului s-a realizat un studiu istoric. Astfel în majoritatea monumentelor zona de protecție „standard” cu raza de 100 m măsurată de la limita construcției și cuprinzând integral parcelele aferente a fost relaționată cu situl (perspective controlate, panorame, relații cu apa etc.), zonele protejate fiind marcate

atât în planșele anexe la studiul istoric, cât și pe planșa de reglementări din PUG. În studiul istoric monumentele au o fișă cu poze și cu coordonate de identificare.

Dat fiind faptul că la Racu găsim o situație excepțională (două monumente cu o panoramă excepțională –puncte belvedere, respectiv un monument intercalat între ele, cu zone care întrunesc condițiile zonelor protejate construite și care umplu spațiul liber



Capela Sf. Iacob și Filip de pe „muntele” Bogăt,
Punct belvedere cu o panoramă excepțională

Intravilanul comunei Racu

Structură arhaică tip zecimii

Peisaj cultural

Biserica romano-catolică, **punct belvedere**

Structură tip arhaică tip fundături

dintre zona de protecție a monumentelor istorice, cu imaginea bine păstrată a comunei (care practic nu s-a extins din secolul XVIII și peisajul cultural excepțional) a condus la

concluzia nemaîntâlnită în practica de până acum de biroul nostru, de a constitui o singură zonă de protecție care acoperă tot teritoriul intravilanului.

Pe teritoriul comunei se găsesc următoarele monumente istorice:

HR-I-s-B-12701,	Situl arheologic Racu-Bogát,	
HR-I-m-B-12701.01,	Capela „Sf. Iacob și Filip” ,	sec. XVI-XVIII, Epoca medievală și modernă
HR-I-m-B-12701.02,	Cetate ,	sec. II a. Chr. – I p. Chr., XVI-XVIII, Latène
HR-I-m-B-12701.03,	Așezare	Hallstatt
HR-I-m-B-12701.04,	Așezare	Epoca bronzului, Cultura Wietenberg
HR-I-s-B-12702,	Cetatea Pogányvár (Cetatea Păgânilor)	
HR-I-m-B-12701.01,	Cetate,	sec. XII-XIII, Epoca medievală timpurie
HR-I-m-B-12701.01,	Cetate,	sec. II a. Chr. – I p. Chr., XVI-XVIII, Latène
HR-II-m-B-12936,	Capela romano-catolică „Sf. Filip și Iacob”, sec.XVI-XVIII, 1725	
HR-II-m-B-12937,	Conacul Cserei, cu poarta de piatră 1667, transformat 1935	
HR-II-a-A-12938,	Ansamblul bisericii rom.-cat. „Sf. Maria Mică”, sec.XIV-XIX	
HR-II-m-A-12938.01,	Biserica catolică. „Sf. Maria Mică”,	sec.XIV-XVIII
HR-II-m-A-12938.02,	Incinta fortificată, cu capela	sec.XVII, 1827
HR-III-m-B-13017,	Monument comemorativ al eroilor căzuți în primul război mondial, 1940	

- Situri arheologice (LMI, RAN)

Arheologul Botár István de la Muzeul Secuiesc al Ciucului a realizat evaluarea arheologică a zonei. După descrierile lui Orbán Balázs, Ferenczi Sándor a realizat periegeze arheologice în comună. Cetatea Pogányvár a fost cercetat arheologic de către Székely Zoltán, care a tras câteva șanțuri de cercetare. În ultimele decenii au fost efectuate mai multe periegeze pe raza comunei de către Viorica Crișan (Muzeul Județean Harghita), Janovits István (Muzeul Carpaților Răsăriteni), Darvas Lóránt, Botár István (Muzeul Secuiesc al Ciucului), respectiv de către inspectorul Kosza Antal (Direcția Județeană pentru Cultură Harghita), cine a realizat o bază de date comună a siturilor mai vechi și celor recent descoperite.

După Repertoriul Arheologic National, pe teritoriul comunei se găsesc următoarele situri arheologice:

85671.01	Situl arheologic de la Gârciu-Kút-hát. La poalele SE al dealului Kőd, la 450 m nord de localitatea Gârciu, la limita comunei Racu, în vecinătatea sud-sud-vestică a carierei de piatră de la Văcărești, lângă valea seacă numită Havas-oldal gödre, pe malul drept al pârâului Rákos (Racu), la 670 m. Hallstatt, Latène
85671.02	Așezarea din epoca migrațiilor de la Gârciu-Rákos martja. Pe câmp, la 300m sud de localitatea Gârciu, pe malul nordic al lacului format în balastiera abandonată, pe malul drept al pârâului Racu (Rákos), afluent stâng al râului Olt. Epoca migrațiilor / sec. III-IV

85671.03		Așezarea din epoca migrațiilor de la Gârciu-Kövecses. Situl se află la sud-est de partea nord-estică a localității Gârciu, în spatele șurelor, între acestea și stația de sortare a pietrișului, pe malul drept al pârâului Racu (Rákos), afluent stâng al râului Olt. Epoca migrațiilor / sec. III-V
85662.01		Situl arheologic de la Racu - Dealul Bogat. la intrarea în Racu spre Gheoghieni, pe malul drept al Oltului. Epoca medievală, Neolitic, Hallstatt, Epoca romană, Epoca bronzului, Latène / sec XVIII, 203 - 223.
85662.02		Fortificația de la Racu - Cetatea Păgânilor. la NV de sat, malul stâng al pârâului Cetății. Latène, Epoca medievală, Neolitic / sec. II a. Chr.- I p. Chr, sec. XI – XII.
85662.03		Biserica romano-catolică de la Racu. Epoca medievală / sec XIII
85662.04		Așezarea dacică de la Racu - Dealul cu terase. la aprox. 500 de m nord-vest de Câmpul Cetății; terasă înaltă a Oltului. Latène / sec. I a. Chr -I p. Chr
85662.05		Descoperiri preistorice la Racu. Epoca bronzului, Neolitic.
85662.06		Așezarea medievală de la Racu-Donát-kert. Situl se află pe prima terasă de pe malul stâng al Oltului, la marginea sudică a localității Racu, dincolo de calea ferată Siculeni-Mădăraș. Epoca medievală / sec. XIII
85662.07		Situl arheologic de la Racu-Ignác útnál. La est de localitatea Racu, la sud de localitatea Gârciu, pe malul stâng al pârâului Racu, vizavi de vechea balastieră, pe o suprafață de cca. 600 m de-a lungul pârâului. Preistorie, Epoca migrațiilor / sec. III-IV

- Situri arheologice propuse

Pe de altă parte, sunt propuse opt situri arheologice noi, pentru a fi cuprinse în Repertoriul Arheologic Național (RAN). Sunt întocmite fișe pentru ele în cadrul prezentei documentații. Tot aici sunt figurate și siturile din comuna vecină, Siculeni, care se prelungesc pe teritoriul comunei, fără a mi fi figurate ca așezare separată pe lista RAN:

- Racu/Siculeni – Cseger
Este localizat în extravilan, la sud de sat, pe malul stâng, sudic al pârâului Racu. Prin perigheze pot fi identificate material ceramic din epoca preistorică și migrațiilor, cu urme de activitate metalurgică.
- Racu/Siculeni – Kicsi mező
Este localizat în extravilan, la sud-est de sat, pe malul drept, nordic al pârâului Racu. Prin perigheze pot fi identificate material ceramic din epoca preistorică și migrațiilor, cu urme de activitate metalurgică.

- Racu, intravilan – strada bisericii
Este localizat în intravilan, partea NE a satului, în spatele caselor de lângă DN 124, la nord de drum.. Prin perigheze pot fi colectate materiale arheologice din mai multe epoci, majoritatea evul mediu târziu.
- Racu – între strada Bogat și strada Principală
Este localizat în intravilan, partea NE a satului, în spatele caselor dintre strada Bogat și strada Principală, la est de DN 12A. În arătură pot fi colectate materiale arheologice din mai multe epoci, majoritatea evul mediu târziu.
- Racu – Köves utca
Este localizat în intravilan, între strada Principală și strada Bisericii (DJ 124). În grădinile din spatele caselor pot fi culese fragmente ceramice medievale. Extinderea sitului este imposibil de delimitat.
- Racu/Gârciu – „Puszta”
Este localizat în partea estică a satului Gârciu, între pârâul Rákos (malul stâng, sudic) și drumul spre Văcărești/Mihăileni. În arătură, pe o suprafață de cca. 0,02 km² pot fi colectate materiale arheologice de sec. 15-17 care se concentrează în trei locuri – trei case dispărute? (Toponimul „puszta ” are și sensul de loc părăsit, nelocuit).
- Racu/Gârciu, intravilan – strada bisericii 1
Este localizat în intravilan, partea dreapta, nordică a DN 124, la sud-vest de biserică, grădinile caselor cu nr.171-175. În arătură pot fi colectate materiale arheologice din mai multe epoci, majoritatea de sec. 12-17.
- Racu/Gârciu, intravilan – strada bisericii 2
Este localizat în intravilan, partea stângă, sudică a DN 124, la est, sud și vest de biserică, malul canalului pârâului Racu. În arătură pot fi colectate materiale arheologice din mai multe epoci, majoritatea de sec. 12-17.
 - Considerente în plus privind siturile arheologice / Zone ce necesită descărcarea terenului de sarcina istorică

Comuna Racu actual se suprapune în totalitate peste satul medieval. Drept urmare, merită acordată o atenție deosebită lucrărilor edilitare, respectiv de construire.

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va anunța Ministerul Culturii și Cultelor care eliberează autorizația de săpătura arheologică sistematică, prin compartimentul său de specialitate, în urma consultării Comisiei Naționale de Arheologie;

În perimetrele rezervațiilor arheologice și în zonele de protecție a acestora se impune respectarea legislației în vigoare, privind protecția patrimoniului, sunt interzise construcțiile de orice fel, a căror execuție ar presupune decaparea solului, fundații sau alte săpături care ar putea afecta stratul de cultură arheologică. Aceste terenuri pot fi amenajate ca zone verzi, cu gazon.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul

conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței. Conf. Art. 9 din R.G.U.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

- Zone construite protejate / zone cu valoare ambientală.

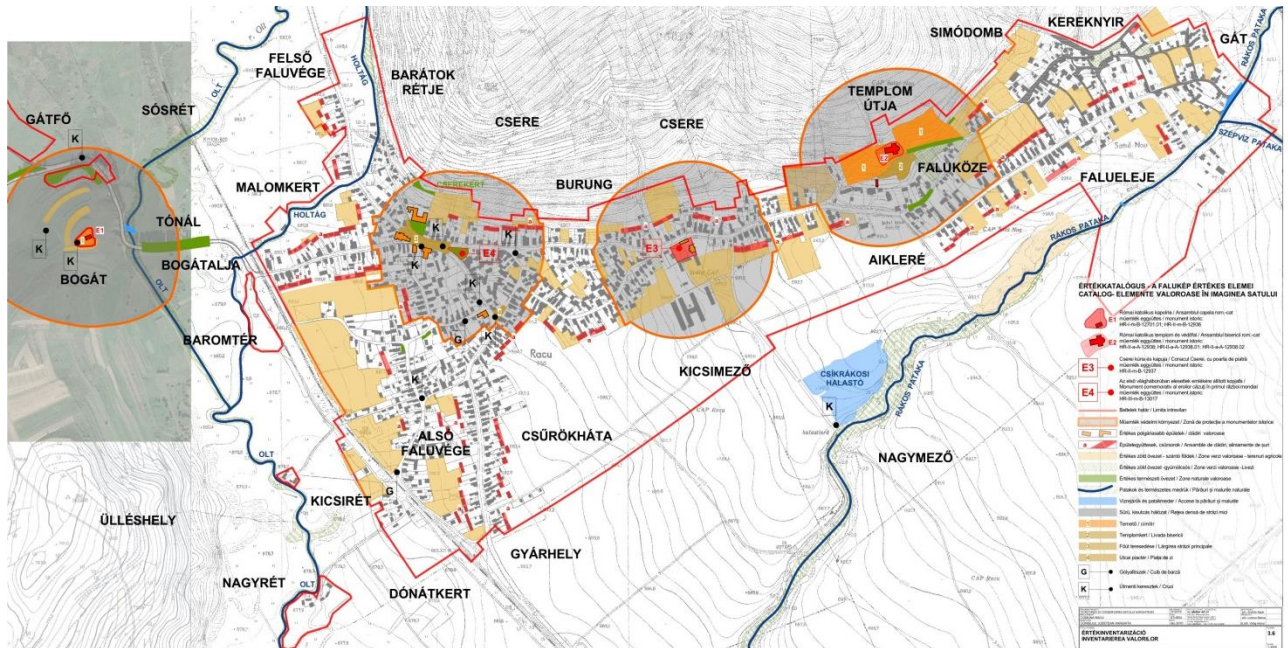
Pentru localitate a fost realizată o analiză privind imaginea rurală. În urma acestui studiu au fost studiate și analizate: panoramele valoroase, imaginile stradale valoroase, lărgirile de străzi, bifurcațiile, scurtăturile și potecile pietonale, relația tradițională cu pârâul respectiv cu râul Olt, podurile tradiționale, zonele cu valoare ambientală, zonele destructurate, zonele de protecție a monumentelor istorice, vegetația înaltă, fântânile publice, crucifixurile (troițele) stradale, monumentele comemorative, elemente stridente, cimitirele, porțile secuiești, porțile cu valoare ambientală, construcțiile cu valoare ambientală, gospodăriile cu valoare ambientală, rândurile de șure, construcțiile stridente, construcțiile publice, construcțiile industriale.

Harta de mai jos localizează categoriile de clădiri, după metodologia stabilită pentru inventarierea satului:



Tipologiile constructive / categoriile de clădiri -conform studiu Atelier 2

Harta de mai jos localizează clădirile valoroase inventariate:



Clădirile valoroase -conform studiu Atelier 2

După cum se vede pe harta de mai sus, aproximativ tot satul satisface cerințele de instituire a unei zone protejate construite.

Cele de mai sus trebuie coroborate cu faptul că cele două monumente situate pe deal (capela de pe muntele Bogat, respectiv biserica romano-catolică) sunt puncte de belvedere, de unde se vede tot satul și peisajul cultural. În consecință, teoretic ar trebui instituite zone protejate, în practică însă zona de protecție definită pentru monumentele include tot satul, deci numai este nevoie de o dublare. Regulamentul însă va cuprinde aspectele necesare pentru păstrarea acestor valori urbanistice.



Imaginea satului de pe muntele Bogat. Trebuie acordată o atenție deosebită culorilor de învelitoare, pentru a nu distruge situația armonioasă din prezent.

- Peisajul natural / ca parte componentă a peisajului cultural.

Atragem atenția (încă odată) asupra valorii peisajului ce se poate vedea de pe punctele de belvedere din Racu.





Tot în cadrul acestui capitol, al peisajului/peisajului cultural atragem atenția asupra unor perspective valoroase, care trebuie păstrate, și unde – dacă reglementările din intravilan nu sunt suficient de bine ținute în mână- pot fi produse pagube serioase. Peisajul din Racu raportat la întreaga Depresiune a Ciucului este un exemplu elocvent a peisajului cultural din Secuime. Așezarea este înconjurată -"concentric", plecând de la grădinile de după șuri- de ogoarele, de fânețuri și de pășuni situate la poalele munților împădurite, iar linia șerpuitoare a Oltului, mărginit de vegetația specifică a zonelor inundabile. Respectând tradiția istorică, biserica din Gârciu este ușor distanțată de sat, pe deal, iar vis-à-vis, pe dealul Bogát striat de terasamente găsim capela.

Peisajul este punctat de troițe, și sunt locuri de unde se deschide o perspectivă frumoasă controlată sau necontrolată spre muntele sfânt al secuilor, Șumuleu-Ciuc.

Astfel menționăm următoarele cazuri:

- Din Gârciu există o perspectivă valoroasă spre Șumuleu-Ciuc, este capătul de perspectivă a străzii Főút. Pentru acest teren merită să fie introdusă interdicție definitivă de construire.



- Prim-planul bisericii din Gârciu, văzut dinspre DN12 / E 578 poate fi compromis foarte ușor de dezvoltări. Pe cât se poate, această direcție de perspectivă trebuie păstrată deschisă, intactă, în acest sens este obligatoriu corelarea PUG Racu cu PUG Siculeni. Se va păstra vegetația înaltă pe dealul bisericii, iar clădirile fostei C.A.P. vor fi mascate cu vegetație de medie înălțime. Foarte ușor se poate produce o bulversare în silueta așezării.



- Relația între cele două monumente istorice / puncte de belvedere este foarte specială, nu se acceptă intervenții care periclitează această relație.



II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

▪ Expunerea la riscuri naturale .

Intravilanul comunei Racu cuprinde într-o mică parte, terenuri cu riscuri naturale. Cursul râului Olt și al pârâului Racu au fost regularizate pe baza unor studii și documentații hidrologice complexe. În cazul întreținerii corespunzătoare a diferitelor obiective aferente lucrărilor de regularizare este evitat riscul apariției inundațiilor unor suprafețe de teren adiacente cursurilor acestora.

Pe planșele PUG s-a reprezentat limita de inundabilitate pentru scenariul cu probabilitate medie (pentru debite maxime cu probabilitate de depășire 1% - inundații care se pot produce odată la 100 de ani) conform Hărților de risc ANAR, INHGA.

Spargerea digului de la lacul de acumulare Frumoasa poate pune în 5 minute în pericol toată așezarea.

Pe teritoriul comunei datorită constituției geologice stabile, nu există riscul apariției alunecărilor de teren.

▪ **Expunerea la riscuri tehnologice.**

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură - Conf. Art. 11 din R.G.U - în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură. Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a arterelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților. Construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora fac excepție.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

- autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face pe baza prevederilor art. 12 din R.G.U.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

▪ **Distanțe de protecție.**

Este interzisă ocuparea distanțelor de protecție prevăzute, marcate pe planșe. În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare etc., se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

▪ **LEA.**

Autorizarea oricăror construcții pe amplasamente aflate în proximitatea imediată sau în interiorul zonelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la Electrica. Zona de protecție (12 m) pentru LEA 20 - 110 kV se păstrează și în extravilan.

▪ **Drumuri publice și calea ferată.**

Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale în funcție de categoria drumului).

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiții:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;
- Este interzisă autorizarea următoarelor lucrări în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor:
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

Zonele de protecție ale infrastructurii feroviare: delimitarea cadastrală a infrastructurii feroviare este în sarcina Ministerului Transporturilor. De asemenea, acesta împreună cu SNCFR trebuie să stabilească condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor în zona de protecție (de 20 și de 100 de m).

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Se vor respecta distanțele de protecție de mai sus.

În zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar:

- materiale și utilaje necesare întreținerii infrastructurii feroviare, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. În cazul producerii de pagube, se va acorda proprietarilor bunurilor afectate o justă despăgubire, stabilită pe bază de negocieri, în termen de maximum 30 de zile de la terminarea lucrării. În caz de neînțelegere, acordarea de despăgubiri și cuantumul acestora se stabilesc prin hotărâre judecătorească.
- Dreptul de ocupare temporară a terenului nu este condiționat de plata prealabilă a despăgubirii.
- Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi.
-

▪ **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.**

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului dacă legea nu dispune altfel conform art. 29 din R.G.U.

▪ **Compatibilitatea funcțiunilor.**

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conf. art. 14 din R.G.U.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea funcționării construcțiilor trebuie să țină seama de distanțele minime de protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort din teritoriul comunei Racu:

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete 200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete 500 m
- Ferme de păsări, între 51- 100 capete 50 m
- Ferme de păsări, între 101- 5000 capete 500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5000 capete și complexuri avicole ind. 1000 m
- Ferme de ovine, caprine 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete 200 m
- Ferme de porci, între 51-1000 de capete 500 m
- Complexuri de porci, între 1000-10,000 de capete 1000 m
- Complexuri de porci cu peste 10,000 de capete 1500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100-5000 capete 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5000 capete 200 m
- Ferme și crescătorii de ștruți 500 m
- Ferme și crescătorii de melci 50 m
- Spitale, clinici veterinare 30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare 100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine 1000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine 1000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate) 100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale 300 m
- Paturi de uscarea a nămolurilor 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor 500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase 1000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase 500 m
- Crematorii umane 1000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate 200 m
- Stații de preparare mixturi asfaltice, betoane 500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne 50 m

- Parcuri eoliene 1000 m
- Parcuri fotovoltaice 500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie 200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m
- Rampe de transfer deșeuri 200 m

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate. La înființarea fermelor noi se vor respecta distanțele de protecție sanitară. Distanțele vor fi măsurate de la limita intravilanului, iar în cazul fermelor se va avea în vedere posibilitatea de dezvoltare acestora în viitor.

▪ **Imaginea generală a localității.**

- Cabluri aeriene.
-

Ca principiu de dezvoltare în viitor se propune demontarea cablurilor aeriene și înlocuirea acestora cu rețele realizate subteran. Se interzice – în cazul extinderilor - dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). Iluminatul festiv cu ocazia sărbătorilor poate fi realizată pe bază de aprobare de la Primărie.

- Accesul în localitate, vizibilitatea din drumurile publice, calea ferată, dinspre peisaj.
-

Întrucât aspectul general al localității este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru terenurile adiacente căii ferate și drumurilor (mai ales în zonele de intrare). Aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate, constituind o carte de vizită pentru localitate, va fi ameliorat printr-o abordare critică în cadrul proiectării în această zonă, se recomandă plantarea vegetației înalte, pentru îmbunătățirea calității mediului și aspectului peisagistic văzut de pe cale ferată.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere și feroviare: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, abandonarea șantierelor, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

Se recomandă utilizarea vegetației pentru mascarea elementelor străine imaginii satelor, văzute dinspre peisaj.

- Prezența apei în localitate.
-

Se va evita ca apa vie a pârâului -folosit pe vremuri pentru adăparea animalelor, respectiv pentru stingerea incendiilor și pentru spălat- să devină apă moartă. În acest sens, accesele amenajate la apă vor fi realizate în mod tradițional, din materiale tradiționale și locale. Se va păstra vegetația tradițională de pe malul râului.

Este interzisă:

- **eliminarea arborilor caracteristici în lungul cursurilor de apă(salcie, arin etc.). În cazul tăierii întemeiate, se vor planta 3 arbori în locul**

arborelui tăiat. Tăierile nepermise vor fi sancționate prin Hotărâre a Consiliului Local.

- deversarea canalizării și a apelor menajere în râu, pârâu. Abaterile vor fi sancționate ferm prin Hotărâre a Consiliului Local. Întreținerea malurilor pârâurilor prin mijloace și materiale tradiționale, îmbunătățirea relației pârâu-domeniul public cade în sarcina Comunei Racu, prin elaborarea și aplicarea unei strategii aprobat cu Hotărâre de Consiliu.

- Fântâni publice.

Întreținerea și curățirea periodică a fântânilor și izvoarelor trebuie să reprezinte o prioritate pentru comună, acestea reprezentând o valoare specifică pentru localitate.

- **Dezvoltarea sustenabilă**
-

S-a urmărit încurajarea dezvoltării care se încadrează în context și respectă scara tradițională a localității. Intervențiile care depășesc cadrul și mărimea unei gospodării tradiționale sau care se situează în zone cu problemă specială din punct de vedere urbanistic vor necesita autorizare prin Planuri Urbanistice Zonale cu acordul Consiliului Local, prin hotărâre a Consiliului Local.

- **Moștenirea culturală.**
-

Peisajul cultural, respectiv valorile arhitecturale și ambientale stabilite prin studiul de analiza imaginii rurale se propun declarate moștenire culturală prin hotărâre a Consiliului Local. Astfel, prin viitoarele dezvoltări este obligatoriu:

- păstrarea și utilizarea tuturor elementelor existente cu valoare ambientală;
- păstrarea și dezvoltarea elementelor care ajută la păstrarea relației cu apa; păstrarea aspectului tradițional al malurilor;
- „repararea” sau estomparea intervențiilor nefericite în țesutul rural și în imaginea rurală valoroasă a comunei („neutralizarea” caselor, a porților și a gardurilor stridente prin schimbarea culorilor vii ale pereților și învelitorilor cu culori pastelate și prin folosirea materialelor naturale într-o formă naturală, prin mascarea caselor de dimensiuni mari); unde este posibil, chiar îndepărtarea elementelor stridente;
- Noile construcții să se raporteze la cele mai apropiate case existente cu valoare ambientală prin volumetrie, proporții, materiale și poziționare față de stradă;
- păstrarea vegetației înalte existente (copacilor înalți și a rândurilor de copaci), precum și extinderea și înlocuirea treptată a acestei vegetații înalte pe curs de îmbătrânire;
- păstrarea panoramelor valoroase și împiedicarea blocării perspectivelor valoroase;
- „eliminarea” dinspre stradă a aspectului industrial al zonelor „microindustriale” intercalate în zonele de locuit și stabilirea unei relații funcționale corecte (mascarea construcțiilor industriale existente și noi spre stradă cu rânduri de copaci și construcții de dimensiuni mici, măsuri compensatorii, etc.)

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

III.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

▪ Considerente generale

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform art. 17 și Anexa nr. 3 din R.G.U. Autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructura, stații de alimentare cu combustibil lichid, parcaje, garaje etc.) se va face conform art.18 din R.G.U.

▪ Amplasarea construcțiilor față de drumuri publice.

În sensul prezentului regulament prin zona drumului se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță, și fâșiile de protecție. În acest sens se va consulta capitolul anterior, privind interesul public / distanțe de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de locuire este permisă cu respectarea zonelor de siguranță și fâșiile de protecție.

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu, Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență C 242/1993

▪ Amplasarea construcțiilor față de căi ferate.

În sensul prezentului regulament prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate. În acest sens se va consulta capitolul anterior, privind interesul public / distanțe de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de locuire este permisă cu respectarea zonelor de siguranță și fâșiile de protecție.

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

▪ Accese carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor - vezi art. 25 și Anexa nr. 4 din R.G.U. (În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.)

Orice acces la drumurile publice din extravilan se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

▪ **Accese pietonale.**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri în proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cazul serviciilor și locuințelor colective accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

▪ **Considerente generale**

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform art. 13 din R.G.U

- **Este interzisă autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse.**
- **Echiparea tehnico-edilitară condiționează construibilitatea parcelelor. Sunt considerate parcelele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare și la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 din R.G.U.**

▪ **Realizare / extindere de rețele edilitare.**

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 din R.G.U

- Orice construcție care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitate, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este regim juridic în proprietate publică.

Autoritatea publică este în drept - în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție- să solicite (anterior autorizării construcției) realizarea efectivă a extinderii.

- În cazul zonelor care nu dispun de rețele tehnico – edilitare, cu precădere cele de alimentare cu apă și canalizare, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca, în măsura programelor guvernamentale de dezvoltare, să urmărească obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate și realizarea investițiilor.
- În cazul distanțelor mari (care necesită lucrări edilitare costisitoare) se acceptă fântâni forate, bazine vidanjabile etanșe și microstații de epurare. În aceste zone, în vederea asigurării echipării tehnico-edilitare corespunzătoare, la autorizarea executării construcțiilor se va examina posibilitatea de realizare ale acestora. Se recomandă, ca acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării microstații de epurare (de grup sau individuale), eventual de fose septice individuale sau de grup.
- Se interzice evacuarea de ape pluviale în rețeaua publică de canalizare. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcele. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR.

▪ Parcelarul.

Comuna Racu are un parcelar istoric valoros, a cărui descriere și motivare se poate citi în Memoriul General, la cap. 2.1.3.

Nu se recomandă comasarea loturilor și modificarea parcelarului istoric în zona de protecția amonumentelor istorice, cum în această zonă nu se recomandă reparcelarea.

▪ Construibilitatea parcelelor.

Se consideră construibile parcelele istorice, tradiționale pentru zona rurală din Secuime, precum și parcelele care în momentul parcelării au respectat legislația în vigoare din momentul parcelării.

Pentru parcele noi, lățimea parcelei este de min. 10 m pentru clădiri înșiruite și 14 m pentru clădiri cuplate sau izolate. Suprafața parcelei construibile este de min. 200 mp pentru clădiri înșiruite, 250 mp pentru clădiri cuplate (recomandabil 350m²) și de minimum 400m² pentru clădiri amplasate izolat (recomandat 500m²), respectiv de min. 1000m² pentru parcelele destinate pentru locuințe sezoniere, case de vacanță și pentru construcții cu funcțiunea turistică. Adâncimea parcelei este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Construibilitatea parcelei este condiționată de:

- posibilitatea realizării echipării tehnice-edilitare în condițiile celor precizate mai sus, la regurile cu privire la echiparea tehnico-edilitară.
- asigurarea accesului (pietonal și auto) la drumul public (direct sau prin servitute)
- **ParcelareA / reparcelarea.**

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi. În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Reparcelarea în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de planuri urbanistice zonale aprobate.

În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform planului urbanistic general, a prezentului regulament și a planurilor urbanistice zonale de parcelare. Transferurile de proprietăți se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare. Suprafețele de teren cedate, menționate mai sus vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al comunei Racu. Eliberarea autorizației de construire se va face doar după notarea pe carte funciară a operațiunilor sus-menționate.

III.5.REGULILE DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI REGULI REFERITOARE LA CONSTRUCȚII.

▪ Considerente generale

Au fost stabilite pe baza Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General aprobat cu Ordinul nr. 13/N/1999, indicativ G.P.O. 38/99. Se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local și devine act de autoritate a administrației publice locale.

Activitatea de construire în localitățile comunei Racu se va desfășura respectând următoarele reguli:

- Corelarea modului de ocupare cu funcțiunea zonei.
-

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări, utilizările tolerate și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință(U.T.R.), cuprinse în prezentul regulament.

Pentru parcelele pe care la momentul aprobării prezentului regulament există utilizări care nu sunt admise, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

- Indici și indiciatori urbanistici.

Densitatea ocupării parcelelor, precum și regimul de înălțime „uniformă” se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului (P.O.T.) și a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.), precum și a regimului maxim de înălțime (H_{MAX}), așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă.

P.O.T., C.U.T. și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este obligatoriu atingerea în mod simultan a valorilor maxime permise.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament, dincolo de valorile stabilite prin indicii urbanistici se face conform legii.

În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

Morfologic, intervențiile propuse vor păstra modul de ocupare tradițională ale parcelelor. Din acest motiv, planul de situație se va prezenta la o scară convenabilă, cuprinzând obligatoriu următoarele:

- pe lângă parcela vizată, se vor prezenta și loturile vecine: cele adiacente (câte două în stânga și dreapta parcelei), precum și loturile de vis-a-vis de peste drum, cu toate construcțiile existente, cu mențiuni privind regimul de înălțime ale acestora și cu materialele folosite.
- Se va prezenta P.O.T. și C.U.T. separat pentru fiecare parcelă, precum și media aritmetică a acestora. La calcularea mediei nu intră datele parcelei studiate. Pentru aceasta, este valabilă media obținută pentru loturile învecinate. La calculul mediei aritmetice vor intra indicatorii valabile în momentul elaborării P.U.G.-ului, drept urmare nu se acceptă artificii prin care măriră P.O.T. sau C.U.T. la o parcelă prin aceasta indicatorii urbanistici pot fi mărite la rând, succesiv în timpul valabilității acestui P.U.G.. În cazul în care din diferite motive acest mod de calcul al P.O.T./C.U.T. nu se realizează, se va aplica o valoare de 25% pentru P.O.T și 0,425 C.U.T., și se va aplica automat un regim de înălțime P+(m), cu mansarda în volumul acoperișului construcției P. În cazul în care regulamentul unei UTR specifică altfel aceste prevederi, se vor aplica regulile stabilite special pt. UTR respectiv.
- va fi prezentată separat, pe două planșe, situația existentă respectiv situația propusă;
- va fi evidențiat pe planul de situație propus modul în care situl este respectat de intervenția propusă;

- Amplasarea față de aliniament.

Autorizarea executării construcțiilor se va face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilit prin certificatul de urbanism conform art. 23 din R.G.U.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii. În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În cazul în care există alinieri variabile și nu se poate ajunge la o concluzie fermă prin studierea situației existente – clădirile se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament, iar în spațiul rezultat se vor planta pomi, câte un pom pe fiecare 10 m² rezultat. Excepții la acest capitol pot fi acceptate doar în cazul instituțiilor, unde se permite o retragere față de aliniament, pentru a crea un spațiu de recepție corespunzător, amenajat în mod obligatoriu ca spațiu verde.

Se recomandă prin certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în fondul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga dreapta.

- Amplasarea în interiorul parcelei (limitele laterale și limita posterioară).

Este aproape unanimă amplasarea la picătură, parcelele tradiționale pot fi construite numai în acest fel. Pentru zone noi, amenajate pe baza de P.U.Z., cu reparcelări sunt valabile prevederile Codului Civil.

Condițiile de amplasare ale clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă:

- se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare, cu avizul unității teritoriale de pompieri /vezi art. 24 din R.G.U.
- se respectă însorirea corectă a locuințelor.
- sunt remediate eventualele discomforturi (poluare fonică, etc.)

- Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime ($H_{MAX.}$), respectiv a înălțimii minime admise ($H_{Min.}$)- unde este cazul - stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință (U.T.R.), cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un $H_{MAX.}$, cât și un $H_{Min.}$, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

Pe lângă înălțimea maximă, se operează și cu înălțimea la streășină (H_s)-, în cazul clădirilor cu acoperiș tip șarpantă. În acest sens, vezi și regulemantele valabile pt. U.T.R.-uri.

Pentru P.U.Z. elaborat după acceptarea prezentului regulament, este obligatoriu precizarea regimului maxim de înălțime, precum și înălțimea la streășină.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale, însă nu poate fi periclitată siguranța construcțiilor învecinate.

Nu este permisă realizarea de demisoluri în zonele vizibile din spațiul public, dacă acestea perturbă ritmul fațadelor, mai ales a orizontalelor.

Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime a vecinătăților, nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii. Însă în situația în care aceste construcții apar ca exemple negative în studiul de imagine a satului, odată ce proprietarii acestor construcții solicită reparații capitale, respectiv posibile extinderi ale acestora, în C.U. vor fi solicitate măsuri ce reduc prezența acestora în imaginea rurală, și anume: gard opac sau poartă secuiască sau plantări de vegetație ce maschează construcția și reduc prezența vizuală a acesteia în cadrul construit, tratarea fațadelor astfel încât clădirile să nu iasă în evidență etc.- conform metodologiei de elaborare C.U. precizat la sfârșitul acestei documentații, în capitolul IX.

În cazul proiectului depus pentru autorizare, va fi prezentată desfășurata străzii, conținând fațadele dinspre stradă a imobilelor vecine (situația existentă și situația propusă) precum și modul în care intervenția propusă se relaționează la înălțimile specifice ale clădirilor învecinate ($H_{MAX.}$, H_{Min} , H_s).

- Volumetria.

Extinderile, mansardările, precum și construcțiile noi vor avea o volumetrie care se integrează în sit. Dincolo de păstrarea unei imagini coerente dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii privite dinspre stradă, astfel:

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea monumentelor istorice de pe arterele de circulație, precum și dinspre perspectivele valoroase. Nu se admite mascarea monumentelor istorice existente, sau îngrădirea accesului la acestea;
- se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei. Suprafețele însumate ale luminatoarelor nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale, însă nu poate fi periclitată siguranța construcțiilor învecinate. În zonele vizibile din spațiul public nu este permisă realizarea de demisoluri, deoarece creează salturi necaracteristice pentru aspectul clădirilor din zonă.

- pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime general al zonei în care se află nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.
- În cazul construcțiilor figurate cu valoare arhitecturală sau ambientală în planșele din analiza imaginii rurale, prin natura intervențiilor se vor evidenția clar volumele originale și completările ulterioare, atât în cazul extinderilor orizontale, cât și în cazul mansardărilor prin aplicarea concomitentă a următoarelor măsuri:
 - evitarea continuării acoperișului în planul acoperișului existent. Astfel se recomandă coborârea acoperișului la extinderi cu cca. 10 cm față de acoperișul existent.
 - prin finisaje.
- nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

- Fațadele.

Fațadele vor fi integrate în situl existent prin:

- marcarea pe fațade a parcellarului tradițional;
- asigurarea coerenței stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii;
- respectarea regimului de aliniere al construcțiilor existente. Aliniamentul nu poate fi depășit cu balcoane sau bowindow-uri;
- respectarea sau înscrierea în regimul de înălțime a vecinătăților (înălțimea maximă și înălțimea la streășină a construcțiilor învecinate). Aceste date vor fi figurate pe planul de situație, separat pentru fiecare clădire învecinată (înălțimile se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire);
- respectarea caracteristicilor zonei, prin materiale, goluri, regim de înălțime;
- adaptarea și conformarea gurilor de ventilație a podurilor după modelele existente;
- interzicerea lucarnelor;
- realizarea timpanelor din zidărie tencuită sau din finisaje din lemn;
- evitarea realizării coșurilor de fum din beton aparent, cu coronamente metalice și orice sistem de ventilație aparent; elementele de îmbunătățire a tirajului nu vor fi vizibile din spațiul public;
- racordarea la fațadele învecinate, armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate, asigurând astfel coerența arhitecturală în ansamblul străzii;
- îmbunătățirea aspectului arhitectural al clădirilor prin folosirea critică a materialelor noi, moderne;
- evitarea calcanelor;
- păstrarea ornamentelor de fațadă, de acoperiș etc.
- neacceptarea termoizolației exterioare la clădirile cu ornamente valoroase de pe fațadă. În cazul acestor imobile se vor căuta măsuri compensatorii;
- punerea în valoare a stării inițiale ale fațadelor la clădirile existente valoroase sau a unei situații intermediare mai bune în cazul clădirilor cu fațade modificate. În acest caz va fi prezentată evoluția clădirii;
- prin încurajarea restaurării/recondiționării tâmplăriilor de epocă în loc de schimbarea lor. În cazul celor modificate recomandăm revenirea la starea inițială – sau reinterpretări în spiritul celor de epocă. Tâmplăriile vor fi realizate din lemn. Pot fi acceptate tâmplării PVC de calitate, doar cu aspect de lemn.
- executarea studiului de parament la clădirile existente. Intervențiile pe fațadele existente se vor face pe baza acestui studiu;
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente.

- Acoperișurile:

Sunt obligatorii acoperișuri cu șarpantă. Pentru volumele mari se recomandă pante simetrice, în două ape, formă geometrică simplă; nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse. Acoperișurile vor fi integrate în situl existent prin:

- învelitoare (vezi capitolul învelitori)
- respectarea pantei vecinătăților. În acest sens este obligatorie panta minimă de 35°. Pe o zonă de max. 10 % din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse.
- datorită faptului că mai în toate cazurile există posibilitatea unei perceperii de sus -din turnul bisericii sau dintr-un deal apropiat- pentru păstrarea unei apariții coerente în contextul istoric, pe lângă planul acoperișului/învelitorii propuse se va prezenta o imagine fotografică luată de sus și o interpretare a acestuia cu volumetria și materialele acoperișului propus. Nu este exclus rezolvarea modernă a acoperișurilor cu condiția ca ele să aibă o valoare estetică ridicată, cu standard arhitectural ridicat. În cazul în care se alege această ultimă variantă, soluția trebuie aprobată și de comisia tehnică de urbanism din cadrul Consiliului Județean.

- Aspectul exterior al construcțiilor. Materiale și finisaje.

Autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei – vezi art. 31 din R.G.U.

Se va armoniza aspectul construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea critică a materialor noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lucrărilor privit din exterior nu contravine celor enumerate mai jos:

- utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente este interzisă;
- în principiu și primordial vor fi utilizate materiale și finisaje tradiționale, în felul în care acestea erau utilizate în mod tradițional. De exemplu:
 - socluri de piatră naturală, executate regulat și îngrijit;
 - tencuieli văruite;
 - uși și ferestre în principiu din lemn; cu forme și profiluri tradiționale. Pot fi acceptate tâmplării din PVC, care se înscriu în acest context.

- **Important:**

Inclusiv următoarele lucrări necesită autorizație de construire:

- **placarea ulterioară cu piatră a soclurilor, peste nivelul planșeului de călcare de la parter;**
- **revopsirea fațadei, în culori diferite decât culoarea albă sau ocrurile și culorile pastel tradiționale;**
- **schimbarea tâmplăriei, în condițiile în care forma sau materialul acestora diferă de cel original;**
- **schimbarea învelitorii;**
- **firmele și panourile mici de reclamă – în condițiile legislației în vigoare;**

- **Nu sunt acceptate în zonele vizibile dinspre domeniul public:**
- **lăcuirea soclurilor de piatră;**
- **tâmplării confecționate din metal, respectiv din plastic de culoare albă, geam armat cu plasă din metal;**
- **elemente din policarbonat;**

- **Învelitori.**

Învelitoarea va fi adaptată tradiției locale, alcătuită din materiale tradiționale și cu culori tradiționale.

Pe porțiuni mici ale acoperișurilor se acceptă învelitori din tablă care se îmbătrânește frumos (de recomandat din cupru sau tablă de titan-zinc). Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase– indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, gri, roșu lucios etc.);

După caz, pot fi acceptate învelitori de șită, șindrilă, scândură.

- **Gardurile și împrejuririle:**

Pentru realizarea împrejuririlor se vor respecta de regulă prevederile art. Nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției

- În cazul construcțiilor marcate ca valoroase din analiza imaginii rurale se recomandă garduri transparente.
- În cazul construcțiilor marcate cu roșu pe planșele din analiza imaginii rurale, dacă nu se ameliorează situația existentă, este obligatoriu una din măsurile următoare:
 - garduri opace
 - porți secuiești
 - vegetație înaltă spre stradă.
- Porțile secuiești noi realizate vor avea ca reper cele mai apropiate două porți secuiești. Astfel, documentația de autorizare va cuprinde și fotografiile acestor porți.
- Gardurile și porțile vor fi de preferință din lemn și vor fi executate conform tradiției locale. Se recomandă o geometrie plană.
- Dacă se dorește un gard care iese din tiparele gardurilor tradiționale, este nevoie de autorizație de construire. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public.
- Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Se recomandă executarea podurilor din piatră locală.

- **Reclame, firme:**

Conform Legii nr. 185/2013, se va adopta regulamentul local de publicitate privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate în comuna Racu.

III.6. REGULILE CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI.

▪ **Parcaje.**

R.L.U. descurajează realizarea parcărilor private pe domeniul public. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane P 132/1993 și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării (în interiorul parcelei) a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică de 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;
- Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.
- Numărul minim al locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- În zonele de instituții se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

▪ **Spații verzi.**

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție cu destinația și capacitatea construcției conform art. Nr. 34 și Anexa nr. 6 din R.G.U., iar R.L.U. încurajează dezvoltarea spațiilor verzi, atât pe domeniul public (în special dealungul cursurilor de apă), cât și pe proprietatea persoanelor private. În acest sens:

- Autoritatea publică locală are obligația de a menține și a dezvolta vegetația înaltă în lungul cursurilor de apă. Este interzisă betonarea albiei. La fel, fără autorizație de construire, în extravilan este interzisă tăierea arborilor de-alungul cursurilor de apă;
- În zona instituțiilor și serviciilor se vor realiza spații verzi plantate- 10%
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.
- Prin Hotărâre a Consiliului Local, vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei iar în cazul tăierilor întemeiate, se vor planta 6 arbori în locul arborelui tăiat, în zona desemnată de Primărie.
- La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

IV.1. ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE.

Zonele și sub-zonele funcționale din prezentul P.U.G. sunt următoarele:

▪ Lr - zona pentru locuințe, în mediu rural, pe un parcelar tradițional

Aceste zone se caracterizează prin locuințe tradiționale, gândite pentru case P. Accesul în case se realizează comandat prin curte (și nu direct din stradă). De regulă, casele sunt retrase față de aliniament și încă există anexele gospodărești, inclusiv șura. Ulterior o bună parte dintre casele inițiale au fost înlocuite cu case pătrate, sau au fost supraetajate, aceste intervenții producând disconcordanțe în imaginea rurală. Putem rememora în mică măsură existența unor funcțiuni complementare (servicii prestate de ateliere mici de producție, birouri amenajate în locuințe, comerț: băcăniile etc.)

După tipuri de parcelar, în cazul comunei Racu diferențiem următoarele tipuri:

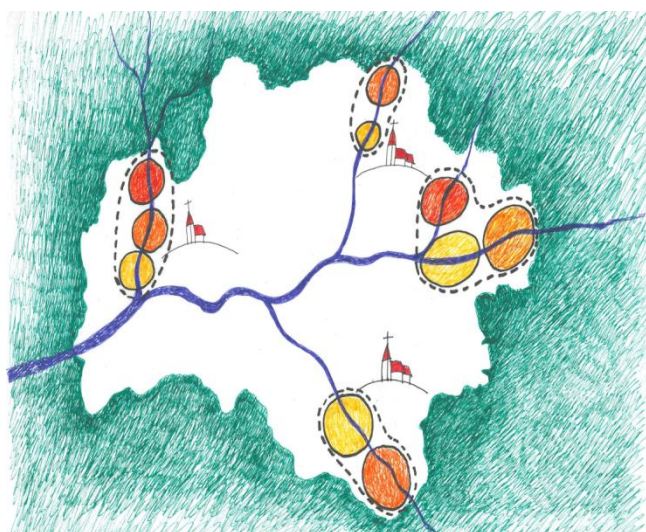
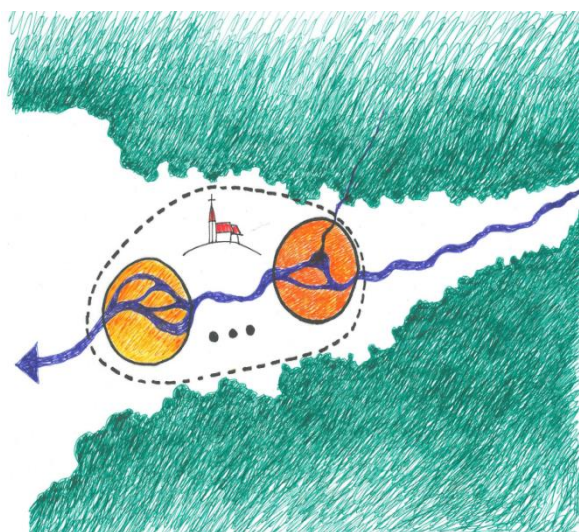
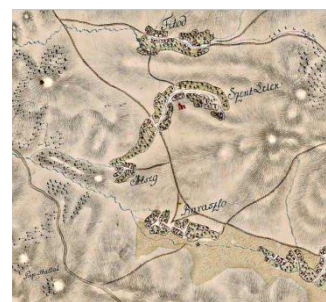
- Lrz: zonă de locuire tip rural, tip **zecimi secuiești**, pe parcelar tradițional, cu anexe gospodărești și cu funcțiuni complementare (de ex. agricole);
- Lrp: parcelar tradițional în pieptene, pe parcelar tradițional, cu anexe gospodărești și cu funcțiuni complementare (de ex. agricole);
- Lrf: **parcelar tradițional cu fundături**, cu anexe gospodărești și cu funcțiuni complementare (de ex. agricole); - este o situație între zecimi și parcelarul tradițional în pieptene.
- Lra: zonă de locuire tip rural, **pe parcelar tradițional relaționat cu apă**, cu anexe gospodărești și cu funcțiuni complementare (de ex. agricole);
- Lrm: zonă de locuire cu **gospodării dispersate în peisaj**. Inițial putem vorbi despre sălașuri de vară, care ulterior pot deveni zone permanent locuite în tot timpul anului. În cazul comunei Racu, nu găsim încă zone permanent locuite, astfel acest tip de locuire va fi tratat în cadrul capitolului următor, a locuințelor sezoniere.

Revenind la zecimi, în ceea ce urmează prezentăm o descriere generală, urmând să arătăm apoi ce se regăsește din acest mod de organizare la Racu. Prin zecimi (unități teritoriale ce depășesc cadrul gospodăriei, dar nu sunt de mărimea unui sat): organizarea militară medievală a secuilor se reflectă în teritoriu, zecimile fiind nucleele de bază a așezărilor. Țesutul tipic al zecimilor, ca cel mai vechi mod de organizare, se caracterizează prin gruparea locuințelor spre exterior și a anexelor în miezul insulelor definite de forme care odinioară puteau fi ramuri răsfirate ale pârâului. Vorbim de proprietăți arhaice subîmpărțite care desenează ulițe și fundături, fiind ocupate cu clădiri așezate liber, grupate funcțional. De multe ori, sunt accentuate de prezența unei clopotnițe, și se sprijină întotdeauna pe un pârâu. Este o formă areolară cu structură adunată. De regulă într-un sat există „zecimea de sus” și „zecimea de jos”, poziționate după cursul apei. Iar între cele două mai pot apărea altele. Denumirea în maghiară de „szeg” sau „tíz” în componența denumirii zonei deja dă de bănuț că avem de a face cu această formă de așezare, care prezintă un avantaj cert: arhitectura locului fiind din materiale combustibile,

În cazul unui incendiu puternic se arde doar o parte din sat, nu tot satul, iar oamenii din zecimea respectivă pot fi cazați de zecimea vecină și pot reconstrui prin clacă -ajutând unul pe celălalt- zecimea pierdută. Această solidaritate este prezentă și astăzi, în cazul inundațiilor lor sau incendiilor, oamenii pun umărul la limitarea efectelor, iar pentru cel păgubit se strânge un ajutor financiar care permite refacerea. De exemplu la Suseni (Harghita), localnicii după ce întregul sat a fost pârjolit de armata austriacă, locuitorii abandonează vechile amplasamente – considerând că nu merită efortul- și construiesc pe un nou amplasament un „sat nou”, care este de fapt denumirea în maghiară a comunei (Satul nou din Gheorgheni / Gyergyóújfalu). Din considerente de apărare (și de prevenirea incendiilor), biserica era amplasată liber în peisaj, între zecimi. În lipsa bisericii, centul zecimii este marcat cu o clopotniță, cu un spațiu liber aferent, ca spațiu comunitar. Până nu demult, zecimile funcționau ca și comunitate, dispunând de exemplu un număr mare de tacâmuri procurate în comun, care erau folosite cu ocazia evenimentelor festive, nunțiilor, parastasurilor etc.

Totodată trebuie să constatăm că zecimile erau eficiente până apariția șurelor, ceea ce s-a întâmplat în primele decenii ale secolului XIX. Îndesarea construcțiilor, mai ales a șurelor era posibilă doar în condiții care a favorizat răspândirea incendiilor, astfel localnicii au preferat să se mute parțial din zecimi și încep să construiască adiacent zecimilor, pe parcele cu lățimi aproximativ egale (parcelar în piaptăn), cu o ocupare a parcelei în care șura domină spatele parcelei, fiind de regulă paralelă cu strada (perpendicular pe orientarea parcelei)

La Racu, în cazul satului Racu, UTR2 din trupul R1 reprezintă acest tip de locuire - se va consulta planșa 04 : Unitățile teritoriale de referință (UTR) și subzonele, pag.1/2.





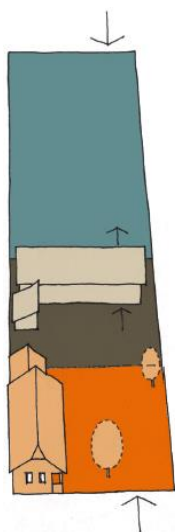
Zecimile din Secuime / situație generală

Ceea ce privește parcelarul din fundăturile, caracteristicile pot fi asimilate cu caracteristicile parcelarului în piaptăn, doar că străzile ce alimentează parcelarul sunt înguste, permit doar un sens de circulație –și din acest motiv, are lărgiri locale în fața porților pentru a permite accesul căruțelor/mașinilor în curți. Intervenția pompierilor, a salvării etc. este dificilă din acest motiv.

La Racu, în cazul satului Gârciu, UTR1 din trupul G1 reprezintă acest tip de locuire - se va consulta planșa 04 : Unitățile teritoriale de referință (UTR) și subzonele, pag.1/2.

Parcelarul în „piaptăn” se caracterizează prin loturi înguste, înșirate la fronturi de străzi și sunt zone populate ulterior zecimilor. Erau diferențiate de zecimi și dpdv. social: „În timp ce străduțele cu imagini variate sunt locuite de neamuri legate prin coeziune bazată pe rudenie și ocupații identice, cele noi ordonate ascund locuitori de origini și dispoziții diferite.” – descrierea etnografului dr. Kós Károly. De multe ori au luat naștere prin extinderea în lățime, perpendicular pe pârâul ce străbate așezarea. În acest caz era obligatoriu păstrarea acceselor la apă (pentru adăparea animalelor). Practic accesele la apă sunt străzi înguste (în cele mai multe cazuri abandonate astăzi, ca spațiu a nimănui). Putem diferenția trei tipuri esențiale, ale acesui parcelar, după cum urmează:

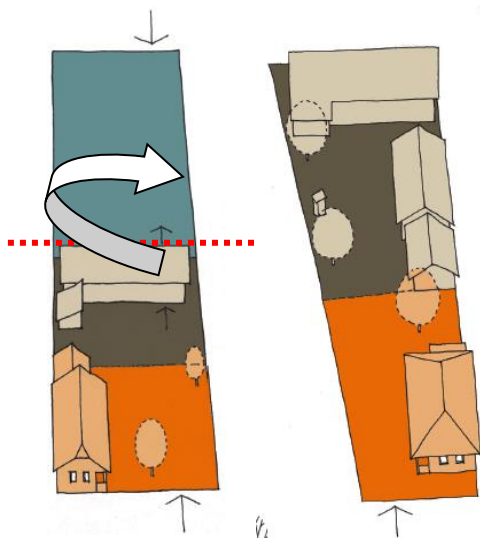
□ Lotul de trecere.



Acest tip este caracteristic zonelor plate ale depresiunii, și surprinde clar o etapă de dezvoltare în larg față de pârâu a așezării. Loturile alungite se leagă de drumuri pe ambele capete, în față de cel sătesc, în spate de drumul de pământ agricol, de deservire. Casa se găsește în față, este „perpenticula” pe drum, și de regulă are o mică grădină cu flori și cu arbuști ornamentali. După nevoi, casa poate fi extinsă spre spate. Șura transversală împarte lotul în două, iar în spate se găsește o grădină amplă, cu teren arabil, livadă etc. Amplasarea șurii este condiționată de accesul cu căruța. Pe lot pot fi întâlnite și alte anexe.

(desen realizat de Tövissi Zsolt)

□ gospodăria-curte

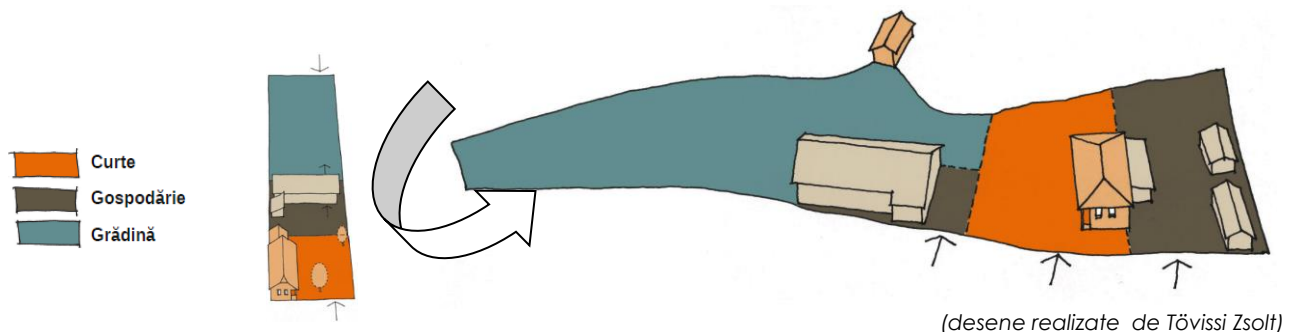


Prin împărțirea în două a lotului de trecere și transformarea drumului agricol din spate în drum sătesc ia naștere în prima etapă gospodăria-curte, care este cele mai des întâlnit lot înguste, cu clădirile amplasate la margini. Deseori există o grădină laterală ca livadă (în compensarea grădinii pierdute din spatele șurei). Casa de locuit se găsește în față, prispa este orientată spre curte, inițial către stradă găsim o mică grădină cu flori care ulterior dispare, casa fiind aliniată la frontul străzii. Lotul este închis cu corpul transversal al șurei.

(desene realizate de Tövissi Zsolt)

□ lotul în lungul străzii

O subvariantă este lotul orientat în lungul străzii, înfîlinită în văile înguste unde, lotul se împarte în mai multe secțiuni paralele, înșiruite în lungul drumului / pârâului, lățimea lotului este considerabil mai mare decât adâncimea, din cauza văii înguste. Secțiunile cu diferite funcțiuni au intrări separate de pe drum.



(desene realizate de Tövissi Zsolt)

La Racu, în cazul satului Racu UTR-urile 3,5 din trupul R1 iar în cazul satului Gârciu, UTR2 din trupul G1 reprezintă acest tip de locuire - se va consulta planșa 04 : Unitățile teritoriale de referință (UTR) și subzonele, pag.1/2.

Parcelarul tradițional relaționat cu apă poate fi oricare dintre cele enumerate mai sus, diferența fiind că aici se simte (vizual) prezența unei ape curgătoare și de regulă, gospodăriile sunt mai transparente spre peisaj.

La Racu, în cazul satului Racu UTR7 din trupul R1, trupul R2 reprezintă acest tip de locuire.

Mai există o situație, cu parcelar tradițional, atipic, unde valoarea peisageră este dominantă, deci dezvoltările viitoare vor fi realizate ținând cont de acest aspect.

La Racu, în cazul satului Racu UTR10 din trupul R1 reprezintă acest tip de locuire.

▪ **Is:** **locuințe sezoniere, case de vacanță**

Aceste zone pot fi caracterizate prin locuire dispersată în peisaj, pe **parcelar tradițional tip montan**. De obicei pe ia naștere pe locul sălașurilor de vară, se caracterizează prin gospodării dispersate în peisaj pe loturi mari, și amplasarea liberă a construcțiilor pe teren, de regulă grupate în jurul unei curți. Clădirile sunt realizate din materialul local (distanța de la centru, starea drumurilor de pământ făcând dificil transportul). Prezența pomilor fructiferi indică existența lor în peisaj, chiar după dispariția construcțiilor. Gardurile sunt transparente, foarte sumare și se limitează la zone mici, plutind în peisaj. Situația tradițională se schimbă, aceste construcții azi nu se mai construiesc pentru funcțiunea lor agricolă, ci sunt destinate recreerii/agrementului/turismului.

La Racu, în cazul satului Racu UTR-urile 1,2 din trupul R3, trupurile R4, R6-45, iar în cazul satului Gârciu, UTR2 din trupul G1 reprezintă acest tip de locuire - se va consulta planșa 04 : Unitățile teritoriale de referință (UTR) și subzonele, pag.2/2.



▪ IS - zona pentru instituții și servicii; cu subzone:

- Isa: administrative și servicii;
- Isi: învățământ și educație;
- Isc: cultură;
- Isct: culte;
- Ist: sport-turism;

Funcțiunile următoare sunt sporadice și de mici dimensiuni, deci ele pot fi înglobate în funcțiunea Isa:

- Iss: sănătate și asistență socială;
- Isco: comerciale;
- Isf: financiar-bancare;
- Ips: prestări servicii.

▪ ID - Zona pentru unități industriale și depozitare:

- IDp: subzonă tip producție;
- IDc: subzonă tip carieră de piatră;
-

▪ M - Zona definită ca zonă de protecție a unui **monument istoric**:



În cazul comunei Racu practic toată comuna-zona compactă- este zonă de protecție comasată din zona de protecție a mai multor monumente/zone construite protejate. Este vorba de trupurile R1-R4, respectiv G1.

▪ A - Zona tip agricultură

- ASd: servicii, utilaje agricole și depozite;
- Az: ferme zootehnice;

În contextul comunei Racu se poate observa prezența fostei ferme agricole în imediata vecinătate a zonelor de locuit, în prim planul bisericii din Gârciu, fiind deranjant în peisajul cultural. Nu se recomandă extinderea fermei, în schimb se va realiza o zonificare clară pentru distanțele de protecție a grajdurilor față de localitate. Pe de altă parte, se pune problema fermelor agricole noi: vor fi propuse la distanțele de protecție prevăzute de lege față de zonele de locuit. Întru-cât nu se poate preconiza numărul și tipul lor, ele vor fi autorizate pe bază de P.U.Z., chiar după aprobarea prezentului P.U.G.

- ASd: servicii, utilaje agricole și depozite;
- Az: ferme zootehnice;

Rata terenurilor aflate în cultivare este mică, cu mult mai mică decât media pe țară – totodată condițiile climatice și calitatea solului din regiune nu permite cultivarea productivă a terenurilor arabile. Trecerea la agricultura ecologică în cazul terenurilor arabile necesită costuri extrem de mari de producție și un debitul scăzut, în mod deosebit când vine vorba de producția de cereale. În luna mai sunt frecvent temperaturi sub 0°, iar la mijlocul lunii august deseori apare bruma.

În aceste condiții chiar și producția de cartofi – zona fiind o zonă tradițională a cultivării și producerii semințelor de cartofi de calitate - este rentabilă doar în condiții în care se poate rezolva depozitarea și păstrarea în magazii a recoltei, deoarece pe piețe apar prima oară cartofii recoltați în sudul țării, după care piața este alimentată de zona Sf.-Gheorghe, Târgu Secuiesc, și la urmă doar în zona Miercurea-Ciuc, Gheorgheni. În acest fel practic prețul cartofilor este stabilit deja când cartofii din zonă apar pe piață.

Depozitarea – în condiții climatice mai aspre a depresiunii - uneori este rentabilă, dar sunt situații când primăvara prețul cartofilor nu depășește, sau chiar este mai mică decât prețul din toamna anului precedent, condiții în care depozitarea – cu toate costurile aferente – practic nu se merită.

Ferma agricolă din vremea C.A.P.-ului parțial s-a transformat în unități microindustriale, parțial este abandonată, activitățile zootehnice fiind restrânse; sunt în imediata vecinătate a zonelor de locuit, distanțele de protecție fiind problema de bază (vezi planșele cu disfuncționalități) în cazul revenirii la capacitățile lor inițiale.

Pe de altă parte, creșterea animalelor, în cadrul unor ferme noi, mai distanțate de comună ar putea fi o soluție pentru economia zonei. După opinia mai multora este lipsă și de cunoștințe de specialitate, mai ales în ceea ce privește bioagricultura, care de fapt nu este o alternativă prea cunoscută în cercul agricultorilor. Fermele de familie se descurcă greu fără fondurile necesare. Producătorii nu pot concura cu prețurile mici ale produselor globalizate, însă putem observa o oarecare creștere a nevoi localnicilor pentru alimente tradiționale, curate: odată pe lună se organizează piața alimentelor tradiționale, precum și creșterea de la an la an al numărului de bovine și ovine, datorită finanțărilor europene de sprijinire din domeniu. Posibilitățile comunei ar permite creșterea de aproximativ de două ori a numărului de bovine existent. În ultima vreme sunt semnale pozitive din partea pieții, în sensul că animalele crescute liber, pe pășunile din zonă pot fi valorificate la un suprapreț semnificativ pe o nișă de piață.

Există tendințe și păreri, că în privința modernizării este nevoie de o mecanizare mult mai ridicată, mai ales la culturile de câmp (mașini complexe, multifuncționale, pentru

recoltare, pentru efectuarea lucrărilor de ocrotire a plantelor, de stocare), dar și la creșterea animalelor (aparate de muls, mașini de manevrare a mărfurilor, de curățire, frigorifice etc.), pe de altă parte este nevoie de ferme de dimensiuni mai mari, cu tarlale mai mari, număr de capete mai ridicate la animale, etc.), adică trecerea de la gospodărire și ferme de subzistență la agricultura profitabilă și competitivă.

- C - Zona pentru căi de comunicare:

 - Cr: căi rutiere;
 - Cf: căi feroviare;
- SP - Subzona tip agrement și sport:

 - SPp: parc public;
 - SPpp: perdele de protective;
 - Spa: agrement;
 - Sps: terenuri de sport
- GC - Zona pentru gospodărie comunală:

 - GCc: cimitire
- TE - Zona pentru echipare edilitară.

▪ **Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora, în cadrul localității.**

Se va căuta evitarea funcțiilor deranjante în zonele de locuit. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conf. art. 14 din R.G.U.

Prin intervențiile propuse se va urmări ridicarea nivelului arhitectural-urbanistic al zonei. Pentru ridicarea nivelului calitativ al imaginii urbanistice se vor corela funcțional clădirile între ele, cât și clădirile cu amenajările exterioare cu caracter public. Intervențiile din acest capitol vor păstra aspectul modest și firesc pentru zona rurală.

V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

- **Lr: zonă de locuire tip rural, pe parcelar tradițional, cu anexe gospodărești și cu funcțiuni complementare (de ex. agricole).**
-

Dat fiind faptul că această funcțiune este determinantă pentru definirea unui U.T.R., prevederile pentru această zonă sunt tratate direct în cadrul U.T.R. cu parcelar tradițional.

- **Ls: locuințe sezoniere, case de vacanță**
-

Dat fiind faptul că această funcțiune este determinantă pentru definirea unui U.T.R., prevederile pentru această zonă sunt tratate direct în cadrul U.T.R. cu parcelar tradițional.

▪ IS - subzonă tip instituții și servicii

Acest tip de subzonă reprezintă de fapt aria de interes a unei instituții sau servicii găzduită de o clădire veche, cu caracter de monument istoric, sau poate fi vorba de crearea unei noi instituții/servicii în clădirile existente/sau clădiri realizate în locul acestora. Mai precis, subzona este formată din clădirile instituției / serviciului și terenurile aferente.

Extinderile, mansardările, precum și construcțiile noi vor avea o volumetrie care se respectă contextul, clădirile existente+ peisajul cultural. Astfel:

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea clădirilor cu caracter de monument de pe arterele de circulație, precum și dinspre perspectivele valoroase.
- în cazul intervențiilor, prin natura intervențiilor se vor evidenția clar volumele originale și completările ulterioare, atât în cazul extinderilor orizontale, cât și în cazul mansardărilor.
- în cazul mansardărilor se va prezenta impactul intervenției propuse într-o secțiune care conține profilul străzii.
- se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului tradițional din zonă, cu două sau patru ape, simetrice. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei. Suprafețele însumate ale luminatoarelor nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;
- Se pot realiza extinderi la grădinițe și școlile existente în limita normelor de suprafață.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (sisteme solare, eoliene, geotermale etc.).
- nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

În cazul construcțiilor noi, se recomandă realizarea lucrărilor prin concurs de arhitectură, și o arhitectură modernă, pe cât se poate din lemn.

Fațadele.

În cazul clădirilor existente, fațadele valoroase nu pot fi modificate. Prin studiu de parament se va verifica existența altor goluri de epocă.

Se recomandă:

- revenirea la golurile zidite, sau marcarea acestora prin finisaje.
- restaurarea / recondiționarea tâmplărilor de epocă în loc de schimbarea lor, iar în cazul celor modificate recomandăm revenirea la starea inițială – sau reînțepări în spiritul celor de epocă. Tâmplăriile vor fi realizate din lemn.
- necesitatea studiului de parament la clădirile existente. Intervențiile pe fațadele existente se vor face pe baza acestui studiu;
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente.

În cazul fațadelor noi:

- Nu se acceptă fațade cortină, decât pe o suprafață maximă de 10% din suprafața fațadelor, separat pentru fiecare fațadă. Aceste procente de 10% nu pot fi comasate pe o singură fațadă.
- Nu se acceptă fațade finisate cu tablă, respectiv beton aparent.
- Nu se acceptă culori stridente pe fațadă.

Pentru ambele situații întâlnite mai sus, este obligatoriu:

- Utilizarea materialelor tradiționale din zonă pentru fațade sau folosirea unor soluții contemporane, dar care în final vor avea un aspect tradițional;
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente; la înscrierea corectă a fațadelor vor fi luate în calcul înălțimile la coamă și la streășină a clădirilor învecinate.

- aliniamentul rezultat din analiza vecinătăților nu poate fi depășit cu balcoane sau bowindow-uri. De asemenea, se interzic balcoanele și terasele, cu excepția balcoanelor franțuzești realizate în planul fațadei.

Acoperișurile:

Sunt obligatorii acoperișurilor cu volume simple, în șarpantă simetrică, în ceea ce privește volumele mari. Nu se acceptă frânturi de pantă, acoperișuri sub 35 de grade sunt interzise – însă în caz de nevoie, pe o zonă de max. 10% din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse (vezi în acest sens și cele specificate la capitolul învelitori). Cu excepția „accidentelor” menționate în fraza anterioară, nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă, sau coame suprapuse. Nu sunt permise lucarne semicirculare, triunghiulare etc. decât cele obținute din reducerea pantei acoperișului, în condițiile menționate anterior. Nu sunt permise coșuri de fum metalice și alte piese metalice care lucesc. Paneele fotovoltaice, panourile solare vor fi amplasate astfel să fie cât mai puțin vizibil din spațiul public și să nu fie deranjante în raport cu monumentele istorice. Sunt permise teșirile tradiționale din zonă la părțile laterale ale coamei. În loc de lucarne, se vor realiza ferestre în panta acoperișului tip Velux.

Învelitori:

Șarpantele vor fi acoperite obligatoriu cu învelitoare din țiglă ceramică tip solzi, în culorile naturale, firești ale acestora. În zonele cu pantă mai redusă (max. 10% din suprafața acoperișului) sunt permise învelitori din tablă, care se patinează în timp și se îmbătrânesc frumos, cum ar fi învelitorile din tablă de cupru sau titan-zinc.

Reclame, firme:

În această subzonă se acceptă numai firme din materiale tradiționale, și nu se acceptă reclame de nici-un fel.

Utilizări permise:

- Instituții și servicii, cu respectarea legislației în vigoare.
- construcții și amenajări de echipare edilitară;

Utilizări permise cu condiționări:

Activități de sport și agrement, reglementat prin Hotărâre a Consiliului Local, iar soluțiile adoptate vor evita distrugerea sau poluarea cadrului construit valoros și a peisajului cultural.

▪ **IDp - subzonă tip producție.**

Această subzonă încearcă să clarifice situația micilor zone de producție intercalate în țesutul rural cu funcțiunea de locuit (este vorba de inserții punctiforme de funcțiune industrială mică în țesutul localității), fără fâșii de protecție și fără posibilitatea realizării fâșiei de protecție. Se va căuta ameliorarea situației existente prin măsuri compensatorii (plantare arbori unde acest lucru este posibil, izolarea fonică mai performantă a clădirilor, aspect arhitectural mai îngrijit, impact vizual mai redus). Este obligatorie, în toate cazurile, luarea măsurilor compensatorii pentru evitarea poluării fonice și vizuale a vecinătăților.

Dacă beneficiarul optează pentru o arhitectură modernă cu finisaje tradiționale pe fațade, care nu este o pasișă, cu acordul Consiliul Local se poate emite certificat de urbanism, fără solicitare P.U.Z., cu condiția că se respectă morfologia terenurilor din UTR din care face parte această subzonă. Culoarele finisajelor și a învelitorilor se vor înscrie în peisaj. Construcțiile trebuie retrase față de aliniamentul străzii cu min. 15 m, iar spațiul rezultat va fi amenajat ca spațiu verde cu arbori și arbuști. Construcțiile vor fi amplasate

„perpendicular” pe drum, urmând limitele laterale ale parcelei, la picătură, unde este posibil, zona spre peisaj al lotului va fi înconjurat de un rând de arbori.

Clădirile din această zonă și activitățile vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie; pentru investiții în această zonă este nevoie obligatoriu de aprobarea P.S.I.

P.O.T., C.U.T. fără obiect, dar se va respecta morfologia zonei.

Clădirile vor avea regimul de înălțime P. Nu se acceptă mansardări, supraetajări.

Parcările necesare funcționării și depozitarea materialelor nu pot fi realizate pe domeniul public.

Contrar celor menționate mai sus, se acceptă dezvoltări minimale pentru nevoi iminente – cum ar fi o mică centrală termică. Aceste dezvoltări nu vor depăși 5% din suprafața construită existentă la sol în momentul aprobării prezentului P.U.G., și nu pot fi repetate succesiv în perioada de valabilitate a P.U.G-ului, a doua solicitare de acest gen va avea drept urmare necesitatea elaborării unui P.U.Z pentru subzona respectivă.

Pentru dezvoltările care nu se conformează celor de mai sus, se solicită P.U.Z. P.U.Z. se va referi și impactul vizual al intervenției văzută de la capela de pe Bogát, respectiv de la biserica din Gârciu, precum și de pe arterele principale de circulație, în special drumul european E568, respectiv calea ferată. Acest P.U.Z. va clarifica relațiile cu parcelele vecine, măsurile compensatorii propuse pentru a diminua prezența și efectele acestor subzone în contextul vecinătăților și a peisajului cultural.

Fațadele.

Nu se acceptă fațade cortină, decât pe o suprafață maximă de 10% din suprafața fațadelor, separat pentru fiecare fațadă. Aceste procente de 10% nu pot fi comasate pe o singură fațadă. Nu se acceptă fațade finisate cu tablă, respectiv beton aparent. Nu se acceptă culori stridente pe fațadă.

Este obligatorie:

- utilizarea materialelor tradiționale din zonă pentru fațade sau folosirea unor soluții contemporane, dar care în final vor avea un aspect tradițional;
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente;
- mascarea fațadelor (cel puțin 30% din fiecare fațadă),
- cu vegetație plantată la mici dimensiuni față de amprenta clădirii;

Acoperișurile:

Păstrarea acoperișurilor în pantă este obligatorie. Se va alege o pantă minimă, pentru a evita prezența unei acoperiș masiv în peisajul cultural văzută dinspre capela Bogát sau biserica din Gârciu.

Învelitori.

Șarpantele vor fi acoperite obligatoriu cu învelitoare din tablă gri, culoare mată, cât mai simplă. Este interzisă utilizarea tablei care imită țigla.

Reclame, firme:

În această subzonă se acceptă numai firme din materiale tradiționale, și nu se acceptă reclame de nici-un fel.

Utilizări permise:

- Mică industrie, ateliere meșteșugărești, agroindustrie, manufacturi, (servicii), cu condiția ca ele să nu depășească cadrul unei gospodării tradiționale.

Utilizări permise cu condiționări:

- Activitățile menționate la punctul anterior, care depășesc cadrul unei gospodării tradiționale. Condiționarea înseamnă măsuri suplimentare privind satisfacerea exigențelor P.S.I., nivelul de zgomot, înscrierea în imaginea așezării etc., cu condiția că activitatea –deși depășește cadrul unei parcele tradiționale - se desfășoară în cadrul a mai multe gospodării adiacente, cu păstrarea construcțiilor tradiționale ale acestora (casa și șura) .

Dacă nu se respectă punctul anterior, se va realiza P.U.Z. P.U.Z. se va referi și impactul vizual al intervenției văzut de la capela de pe Bogát, respectiv de la biserica din Gârciu, precum și de pe arterele principale de circulație, în special drumul european E568, respectiv calea ferată. Acest P.U.Z. va clarifica relațiile cu parcelele vecine, măsurile compensatorii propuse pentru a diminua prezența și efectele acestelor subzone în contextul vecinătăților și a peisajului cultural.

▪ **IDc - subzonă carieră.**

Această subzonă clarifică situația activităților miniere, eventual industriale ce pot prelua locul celor miniere, etc. distanțate clar sau oarecum clar față de zonele cu funcțiunea de locuit. Anexele dezvoltărilor și funcțiunilor deja existente pot fi realizate în condițiile subzonei TIP PRODUCȚIE, dar prin aceste construcții noi P.O.T. nu se mărește mai mult cu 10%. În cazul dezvoltărilor mai mari, se va solicita P.U.Z. În ambele cazuri este obligatoriu realizarea fâșiei de protecție plantată care să reducă prezența acestor zone în peisaj.

În cazul în care intervențiile nu se încadrează în scara subzonei TIP PRODUCȚIE pentru acestea se va realiza P.U.Z. elaborat și aprobat în condițiile menționate la subzona tip producție, care va trata clar și problema perdelei de protecție.

Clădirile din această zonă și activitățile vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie; pentru investiții în această zonă este nevoie obligatoriu de aprobarea P.S.I.

▪ **M - zona definită ca zonă de protecție a unui monument istoric.**



De regulă, zona de protecție a monumentului istoric este determinantă pentru definirea unui U.T.R. și prevederile pentru această zonă sunt tratate direct în cadrul U.T.R. tip monument istoric. Aici însă toată zona compactă a comunei constituie zona de protecție a monumentelor istorice sau este zonă protejată, astfel reglementările specifice sunt preluate în cadrul fiecărei UTR din P.U.G., pentru trupurile R1÷R4 în cazul satului Racu, respectiv trup G1.

În aceste zone se va acorda o atenție deosebită analizei de context, relaționării noii construcții cu vecinătățile, respectiv cu monumentele istorice/zone construite protejate. Noile construcții vor avea impact minim asupra situației existente, materialele utilizate în cazul fațadelor/învelitorilor vor fi cu aspect tradițional. Reglementările sunt incluse în reglementările trupurilor/U.T.R.-urilor vizate.

▪ **A - subzonă tip agricultură:**

Se propune păstrarea funcțiilor agricole existente, însă nu se recomandă extinderea acestora în cadrul zonelor locuite. Pentru unitățile agricole existente în cadrul localității, se va realiza o zonificare clară pentru distanțele de protecție a grajdurilor față de localitate. Sunt valabile distanțele de protecție specificate anterior, la capitolul distanțe de protecție.

Problema fermelor agricole noi: vor fi propuse la distanțele de protecție prevăzute de lege față de zonele de locuit. Întru-cât nu se poate preconiza numărul și tipul lor, ele vor fi autorizate pe bază de P.U.Z., chiar după aprobarea prezentului P.U.G.

▪ **C - zona pentru căi de comunicare.**

Cr: căi rutiere;

Cf: căi feroviare;

Importanța acestor zone este data de faptul că imaginea satelor Racu, respectiv Gârciu se percepe în primul rând din aceste zone. Astfel, se va acorda o atenție deosebită pentru înscrierea construcțiilor din această zonă în context.

▪ **SP - subzonă tip agrement și sport.**

Se permit lucrări de reabilitare și de dezvoltare în cadrul funcțiunii existente.

Următoarele intervenții pot fi realizate doar pe bază de P.U.Z.:

- dezvoltarea/extinderea funcțiunii, care depășește limitele subzonei;
- schimbarea tipului de activitate existentă.

Terenuri de sport: Dacă funcțiunea necesită îngrădirea terenului de sport cu gard înalt, aceasta se poate realiza din plasă de sârmă, dar este obligatorie ascunderea ei cu arbori și arbuști plantați pe spațiile publice.

Spații verzi amenajate, agrement: Este vorba despre spații publice reprezentative, cu dimensiuni relativ mici, de aceea se recomandă utilizarea materialelor naturale, tradiționale (piatră, lemn, etc.). Pavele din beton, sau alte elemente prefabricate din beton și asfaltul turnat pot fi utilizate doar în cazuri bine întemeiate, și întotdeauna în amestec-alternate- cu materiale tradiționale/naturale. Proporția materialelor tradiționale, naturale nu poate fi mai mică de 25% din suprafața amenajată.

▪ **GC - subZona tip gospodărie comunală.**

GCc: cimitire. După estimări, cimitirele vor ajunge pentru perioada de valabilitate a prezentului P.U.G., însă se va căuta posibilitatea de achiziții de terenuri pentru un cimitir situat în afara localității.

VI.PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

S-au identificat următoarele situații:

- TA - terenuri agricole;
- TF - terenuri forestiere;
- TH - terenuri aflate permanent sub ape;
- TC - terenuri ocupate de căi de comunicație;
- TN - terenuri neproductive;

Ocupările terenurilor din intravilan se pot realiza după elaborare P.U.Z. pentru zona respectivă, cu excepția adăposturilor temporale pentru animale.

VI.1. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN CARE SE AFLĂ ÎN REȚEAUA DE SITURI NATURA 2000

▪ Terenuri agricole

Se recomandă:

- evitarea efectuării arăturilor timpurii (iarnă-primăvară) pe solul prea umed, care conduce la compactare, afectând modul de viață al organismelor care trăiesc în sol.
- folosirea cât mai redusă a mașinilor agricole agresive (freze, grape, cultivatoare) pentru afânarea și mărunțirea solului, care pot afecta și ucide organismele din sol;
- aprovizionarea solului cu materiale organice reziduale, stimulând activitatea benefică a diferitelor organisme care trăiesc în sol, mai ales a rămelor;
- efectuarea lucrărilor solului cât mai devreme posibil pentru a permite animalelor sălbatice să revină în habitatul lor natural;
- cositul și seceratul să se efectueze de la mijlocul câmpului spre margini; aceste operații trebuie să fie efectuate cât mai târziu posibil pentru a evita uciderea puilor și animalelor tinere; mașinile de recoltat să fie dotate cu dispozitive de alarmă pentru îndepărtarea animalelor;
- păstrarea de spații necultivate între cele cultivate (haturi).

▪ Pajiști, fânețe și pășuni

Pajiștile, pășunile și fânețele sunt considerate ecosisteme naturale și se constituie ca elemente dominante ale mediului rural cu o mai mare diversitate biologică decât zonele cultivate, mai ales dacă sunt în regim natural. În România, aceste ecosisteme au o mare pondere, având în vedere că numai în zona montană există 3,2 milioane ha terenuri agricole, din care aproximativ 2,5 milioane ha sunt pajiști naturale.

Este necesar să se cunoască faptul, că în special, în zona montană și de deal aceste ecosisteme sunt deosebit de sensibile și fragile. Solurile prezintă aciditate naturală, care influențează considerabil compoziția florei naturale furajere.

O bună practică agricolă, cu rațiuni economice și de mediu, o reprezintă dezvoltarea pășunatului cu animalele la munte, în timpul verii, la stâne și văcării, și de asigurare a iernatului în cadrul fermelor proprii, având ca hrană de bază fânurile naturale, multiflorale. Ovinele ca și caprinele, asigură împrăștierea uniformă a dejecțiilor eliminând transportul la distanță.

Forma de capsulă a bălegarului provenit de la aceste specii asigură fermentarea anaerobă, putrezirea și trecerea în termen scurt spre mediu alcalin, atenuându – se, în acest mod aciditatea naturală a solului, simultan cu aportul, în doze echilibrate, de

substanțe organice. În acest mod se intervine și în procesul de concurență interspecifică dintre plante prin realizarea condițiilor de creștere naturală a plantelor valoroase, furajere, multiflorale.

În scopul protejării acestor ecosisteme naturale și a biodiversității, fermierul, crescătorul de animale trebuie să mai aplice următoarele măsuri:

- să nu efectueze fertilizări sau alte lucrări de întreținere în pajiști și fânețe naturale, în perioada înfloririi plantelor;
- să nu efectueze lucrări când solul este prea umed pentru a nu determina apariția degradării solului prin compactare excesivă, cu numeroase consecințe negative și asupra organismelor care trăiesc în sol;
- să salveze și să protejeze arborii mari solitari și arbuștii existenți, deoarece pot asigura hrană și adăpost viețuitoarelor sălbatice;
- să protejeze pajiștile și fânețele naturale, care se vor cosi doar dacă este necesar și în nici un caz nu se vor ara; pășunile și fânețele degradate se vor însămânța în solul nearat utilizând semănători dotate cu brăzdare adecvate;
- să lase, prin rotație, suprafețe necosite pe pajiști și fânețe; este indicat să se facă parcelari, și la 3-4 ani o parcelă să fie lăsată necosită, pentru reînsămânțare naturală;
- să aplice cosire manuală unde terenul este prea umed și, mai ales în luncile inundabile, unde este practic imposibilă utilizarea mașinilor agricole;
- să elimine pășunatul, atât pe pășunile îmbătrânite și degradate, cât și pe cele proaspăt însămânțate în scopul regenerării;
- să nu admită pășunatul în păduri, pe coastele dealurilor acoperite cu arbuști sau altă vegetație specifică, în zone protejate din jurul lacurilor și râurilor, chiar dacă acest lucru nu este economic;
- să practice pășunatul cu număr redus de animale, în special oi și capre, pe coastele dealurilor, pe pantele malurilor lacurilor și râurilor, pe nisipuri, pe soluri calcaroase;
- să nu admită suprapășunatul; este necesar să se asigure un raport optim între numărul de animale, suprafață și calitatea pășunii;
- trebuie ca vara, la stâne, locul amenajat pentru mulș și înnoptare, să fie schimbat la 3-4 zile pentru evitarea supraîngrășării terenului și asigurarea îngrășării uniforme (târlire);
- este necesar, ca pe fâneață, primăvara, imediat după topirea zăpezii, bălegarul bine putrezit să se împrăștie cât mai uniform; odată cu această operație se poate realiza și supraînsămânțarea cu semințe din specii de leguminoase sau graminee valoroase, cum este trifoiul alb, încorporate în masa fertilizantului natural ;
- să efectueze, anual, fertilizarea pășunilor și fânețelor cu îngrășăminte organice naturale; pentru a evita acidifierea solului și sălbăticierea florei (fenomen prezent numai în zona de munte) este necesar ca ciclul vărat – iernat să nu fie întrerupt, și să practice o încărcătură echilibrată de animale la unitatea de suprafață;
- trebuie să evite fertilizarea cu bălegar care conține rumeguș utilizat ca așternut pentru animale datorită acidității pe care acesta o determină;
- atunci când folosește cositul mecanizat, să evite rănirea animalelor și păsărilor, care adesea, se ascund în zonele necosite, prin începerea cositului de la mijlocul câmpului spre margini și prin dotarea utilajelor cu dispozitive de alarmă.

Având în vedere deficitul de vegetație forestieră, mai ales, în zona de câmpie și deal din arealele de pajiști și terenuri arabile, fermierul va aplica măsurile:

- reintroducerea arborilor și arbuștilor forestieri prin elaborarea amenajamentelor silvopastorale, pentru îmbunătățirea condițiilor de mediu, pășunat și odihnă a animalelor;
- reglementarea încărcării cu animale în funcție de productivitatea pășunilor, pentru a evita transferul pășunatului în pădure și interzicerea pășunatului pe ploaie;
- îmbinarea intereselor agro-silvoculturale prin crearea de culturi silvice ca rezervă nutritivă pentru animale (frunzare) în situații extreme de criză (secete catastrofale);

- folosirea alternativă a pajștilor: 1-2 ani pășune și 1-2 ani fâneață, iar în perioada utilizării ca fâneață se va realiza și plantarea speciilor forestiere;
- să salveze și să protejeze arborii mari solitari și arbuștii existenți pe terenurile arabile, deoarece pot asigura hrană și adăpost viețuitoarelor sălbatice;

▪ **Păduri**

Conservarea biodiversității pădurilor reprezintă condiție esențială pentru protejarea florei și faunei sălbatice, a unui mediu ambiental plăcut și sănătos. În țara noastră, conservarea mediului forestier este absolut necesară, această acțiune fiind determinată de un anumite particularități, care se referă la:

- numărul speciilor vegetale și animale din pădure este la un nivel redus, comparativ cu numărul total de specii vegetale și animale existente în țara noastră, doar cca. 200 de specii lemnoase și 1000 de specii ierboase, față de 3500 de specii vegetale superioare;
- speciile lemnoase sălbatice există aproape în exclusivitate doar în ecosistemele forestiere; de asemenea, în proporție dominantă (peste 60 %) din speciile ierboase se găsesc doar în arboretele forestiere; unele specii arborescente și ierboase sunt amenințate cu dispariția, cum ar fi: tisa, liliacul sălbatic etc.;
- Protecția ecosistemelor forestiere este practic obligatorie și impune luarea și respectarea cu strictețe a numeroase măsuri. Cele mai importante măsuri de protecție se referă la:
 - respectarea zonării funcționale a pădurilor în concordanță cu conceptul dezvoltării durabile, indiferent de natura proprietății asupra pădurilor;
 - implementarea măsurilor silviculturale care să aibă ca efect diminuarea și chiar stoparea declinului pădurilor (de ex. uscarea arborilor);
 - extinderea ariilor forestiere protejate;
 - cunoașterea legislației silvice în vigoare, în primul rând a Codului Silvic;
 - crearea unor centre de perfecționare continuă a cunoștințelor legate de pădure și rolul ei în economie, protecția mediului și viața socială;
 - asocierea micilor proprietari de pădure în forme adecvate care să asigure gestionarea durabilă a pădurilor;
 - crearea de către primării (în cazul în care nu există asociații ale proprietarilor de păduri) de pepiniere comunale proprii gospodărite cu ajutorul populației rurale, beneficiară a materialului vegetal lemnos.

▪ **Zone rutiere, șanțuri și canale**

Fermierii și producătorii agricoli trebuie să protejeze fauna din preajma zonelor rutiere, a șanțurilor și canalelor. Pentru aceste zone se recomandă să se aplice următoarele măsuri:

- de-a lungul căilor rutiere trebuie să existe garduri vii, copaci, arbuști, alei care să asigure habitat și hrană pentru fauna sălbatică;
- de-a lungul căilor rutiere, unde plantarea nu este posibilă, trebuie să existe măcar un șir de arbori naturali, arbuști sau vegetație înaltă abundentă; trebuie să evite cosirea șanțurilor și canalelor din zonele rutiere înainte de creșterea puilor și animalelor tinere, de exemplu până la sfârșitul lunii iulie; este interzisă arderea ierburilor uscate.

- **Ecosisteme acvatice**

Ecosistemele acvatice sunt formate din ape curgătoare și stătătoare: bălți, iazuri, lacuri, canale, șanțuri de scurgere, râuri etc., care contribuie la înfrumusețarea ambientală și la asigurarea habitatului multor specii ale florei și faunei specifice. Pentru ocrotirea și conservarea biodiversității acestor ecosisteme fermierul trebuie să: creeze mici lacuri artificiale cu maluri înierbate, și să planteze arbori și arbuști; salveze, ocrotească și îmbunătățească vegetația naturală de pe malurile apelor, regularizeze albia râurilor, în fapt, a tuturor apelor curgătoare în regim autorizat. Trebuie să păstreze, pe cât posibil, cursul natural al râurilor și al altor ape curgătoare, așa cum a evoluat de-a lungul timpului, în echilibru cu mediul. Este necesar să efectueze refacerea canalelor naturale distruse și să refacă biodiversitatea acestor ecosisteme.

VI.2. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN CARE SE AFLĂ ÎN AFARA REȚELEI DE SITURI NATURA 2000

Dat fiind faptul că vorbim de un peisaj cultural, de o înaltă calitate, se recomandă măsurile descrise la punctul anterior.

VII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- **Considerente generale**

Prescripțiile din R.L.U. au ca suport unitățile teritoriale de referință (U.T.R.). Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul stabilirii reglementărilor specifice unor zone urbane cu caracteristici distincte. Ele au fost delimitate, convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile și aspirațiile comunității.

U.T.R.-urile au fost conturate prin străzi și limite cadastrale precum și pe baza funcțiunii predominante și a categoriilor de intervenție.

Pentru UTR-urile cu caracteristici similare s-au formulat și s-au aplicat același set de prescripții.

R.L.U. se citește împreună cu partea grafică, cuprinzând schema împărțirii localității în U.T.R.-uri și planșele aferente. În activitatea de aplicare a P.U.G. și R.L.U., emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire identifică U.T.R.-ul în care solicitantul se înscrie și extrage în mod obligatoriu, prescripțiile din R.L.U. privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (U.T.R.) s-a făcut conform planșei 04 și 05: UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) ȘI SUBZONELE pag1/2 , respectiv UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) ȘI SUBZONELE pag2/2 – care fac parte integrantă din volumul R.L.U.

▪ **Tipuri de U.T.R.**

După funcțiunea predominantă, diferențiem următoarele tipuri de U.T.R.-uri în cazul comunei Racu:

- central
- parcelar arhaic
- parcelar tradițional, în pieptene
- parcelar tradițional, relaționat cu apă
- parcelar tradițional, cu valoare peisageră
- parcelar liber montan
- unități industriale și agricole
- căi de comunicații.

Pe lângă cele menționate mai sus, trebuie avut în vedere că în cazul zonelor propuse spre a fi incuse în intravilan de regulă solicităm interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z., exceptând situațiile când în zonele din vecinătatea zonelor construite – și cu condiția ca terenul vizat este adiacent acestora- se preia morfologia, tipul de parcelar, modul de ocupare a terenului se preiau datele vecinătăților. Practic în acest caz se modifică limita U.T.R.

Conform celor de mai sus, situația se prezintă astfel:

Zona cu trupuri Satul Racu			Subzone																	Observații				
Trup	UTR	Tip	L		IS					SP				ID		M	A		C		GC			
			Lr	Ls	Isa	Isi	Isc	Isct	Isf	SPP	SPpp	SPs	SPa	IDP	IDc		Asd	Az	Cr	Cf	Gcc			
R1	1	Centru	■		■	■						■												
	2	Parcelar arhaic, zecimi	■		■	■								■										
	3	Parcelar tradițional, în pieptene	■										■			■		■						
	4	Cale ferată și amenajări aferente																			■			
	5	Parcelar tradițional, în pieptene	■																					
	6	Parcelar nou	■																					Interdicție temporară de construire până elaborare P.U.Z.
	7	Parcelar tradițional, relaționat cu apă	■																					
	8	Parcelar nou	■										■											
	9	Parcelar nou	■																					Interdicție temporară de construire până elaborare P.U.Z.
	10	Parcelar tradițional atipic, cu valoare peisageră	■												■									

	11	Parcelar nou																			Interdicție temporară de construire până elaborare P.U.Z.
	12	Parcelar nou																			Interdicție temporară de construire până elaborare P.U.Z.
	13	Unități industriale și agricole																			
R2		Parcelar tradițional, relaționat cu apă																			
R3	1	Parcelar tradițional, montan																			
	2	Parcelar tradițional, montan																			Interdicție temporară de construire până elaborare P.U.Z.
R4		Parcelar tradițional, montan																			Interdicție temporară de construire până elaborare P.U.Z.
R5		Unități industriale și agricole																			
R6-R45		Parcelar tradițional, montan																			

Zona cu trupuri Satul Gârciu			Subzone																	Observatii		
Trup	UTR	tip	L		IS				SP				ID		M	A		C			GC	
			Lr	Ls	ISa	ISi	ISc	ISct	ISf	SPp	SPpp	SPs	SPa	IDP	IDc	M	Asd	Az	Cr		Cf	GCc
	1	Parcelar arhaic, cu fundațiuni																				
	2	Parcelar tradițional, în pieptene																				
	3	Unități industriale și agricole																				
G1	4	-																				Interdicție temporară de construire până elaborare P.U.Z.
	5	Unități industriale și agricole																				
	6	-																				Interdicție temporară de construire până elaborare P.U.Z.
G2		Unități industriale și agricole																				
G3-G9		Parcelar tradițional, montan																				



Notă: trupurile marcate cu constituie zona de protecție a unor monumente istorice sau sunt zone construite protejate.

În ceea ce urmează, fiecare tip de UTR. enumerat mai sus a fost elaborat un regulament propriu.

VIII. REGULAMENTELE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ



▪ zona cu trupuri sat RACU/ trup R1 / UTR.1/CENTRU

Este vorba de zona centrală a comunei, unde se află Primăria, școala, un (posibil) mic parc (este un parc existent, pe cale de destructurare). Deși conform Legii 350/2001 pentru această zonă trebuie elaborat un P.U.Z., pentru zona centrală a comunei, considerăm că problematica zonei- fiind în zona de protecție a monumentelor istorice/sau este zonă construită protejată- permite o reglementare suficientă în cadrul P.U.G, fără să mai fie nevoie de P.U.Z.

În principiu, această zonă – care este zona de primire a primăriei, a școlii, permite un mic popas în părculețul existent- se dorește ca o zonă reprezentativă.

Utilizări permise: **ISi, ISa, SPp, Lr** : adică funcțiunile existente în zonă, care vor fi păstrate, eventual extinse.

Pe lângă funcțiunile existente, enumerate mai sus, ca utilizări permise se acceptă **ISc, ISct, ISs**, de preferință prin transformarea funcțiunii Lr.

Utilizări permise cu condiționări: **ISco, ISf**: condiționările constă în faptul ca să nu depășească cadrul unei gospodării tradiționale existente Lr din acest U.T.R.

Spa: se acceptă în interiorul SPp, sau prin transformarea unei/unor gospodării din cadrul funcțiunii Lr. Dacă Spa va fi introdus în cadrul SPp, este nevoie de Hotărâre a Consiliului Local, iar soluțiile adoptate vor evita distrugerea sau poluarea cadrului construit valoros și a peisajului cultural.

Utilizări tolerate: **ISps**: Prestările de servicii nu vor depăși cadrul unei gospodării tradiționale. Pentru înființarea ISps este nevoie de acordul scris al vecinilor, precum și de măsuri compensatorii pentru reducerea poluării fonice - dacă este cazul.

Utilizări interzise: **IDp, Asd**: aceste funcții de regulă creează poluare vizuală, și spațiul mic avut la dispoziție nu permite măsuri compensatorii (perdele de vegetație etc.)

Reglementările sunt specificate mai jos, separat, pentru fiecare subzonă.

Astfel pentru subzonele **ISi, ISa, SPp, ISc, ISct, ISs, ISps**, trup R1/ UTR 1/ CENTRU:

▪ Volumele

- Volumele noi nu vor obtura vizibilitatea clădirilor cu caracter de monument de pe arterele de circulație, precum și dinspre perspectivele valoroase.
- în cazul intervențiilor, prin natura intervențiilor se vor evidenția clar volumele originale și completările ulterioare, atât în cazul extinderilor orizontale, cât și în cazul mansardărilor.
- în cazul mansardărilor se va prezenta impactul intervenției propuse într-o secțiune care conține profilul străzii. Se dorește obținerea unui impact minim.
- se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului tradițional din zonă, cu două sau patru ape, simetrice. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei. Suprafețele însumate ale luminatoarelor nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;
- Se pot realiza extinderi la școala existentă în limita normelor de suprafață.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (sisteme solare, eoliene, geotermale etc.).
- nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

În cazul construcțiilor noi, se recomandă realizarea lucrărilor prin concurs de arhitectură, și o arhitectură modernă, pe cât se poate din lemn.

▪ Fațadele.

În cazul clădirilor existente, fațadele valoroase nu pot fi modificate. Prin studiu de parament se va verifica existența altor goluri de epocă, și dacă se poate, se va reface coerența fațadei inițiale.

Se recomandă:

- necesitatea studiului de parament la clădirile existente. Intervențiile pe fațadele existente se vor face pe baza acestui studiu;
- revenirea la golurile zidite, sau marcarea acestora prin finisaje.
- restaurarea / recondiționarea tâmplărilor de epocă în loc de schimbarea lor, iar în cazul celor modificate recomandăm revenirea la starea inițială – sau reînțepări în spiritul celor de epocă. Tâmplările vor fi realizate din lemn.
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente.

În cazul fațadelor noi:

- Nu se acceptă fațade cortină, decât pe o suprafață maximă de 10% din suprafața fațadelor, separat pentru fiecare fațadă. Aceste procente de 10% nu pot fi comasate pe o singură fațadă.
- Nu se acceptă fațade finisate cu tablă, respectiv beton aparent.
- Nu se acceptă culori stridente pe fațadă.

Pentru ambele situații întâlnite mai sus, este obligatoriu:

- Utilizarea materialelor tradiționale din zonă pentru fațade sau folosirea unor soluții contemporane, dar care în final vor avea un aspect tradițional;
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente; la înscrierea corectă a fațadelor vor fi luate în calcul înălțimile la coamă și la streășină a clădirilor învecinate.
- aliniamentul rezultat din analiza vecinătăților nu poate fi depășit cu balcoane sau bowindouri. Deasemenea, se interzic balcoanele și terasele, cu excepția balcoanelor franțuzești realizate în planul fațadei.

- Acoperișurile:

Sunt obligatorii acoperișuri cu volume simple, în șarpantă simetrice, în ceea ce privește volumele mari. Nu se acceptă frânturi de pantă, acoperișuri sub 35 de grade sunt interzise – însă în caz de nevoie, pe o zonă de max.10% din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse (vezi în acest sens și cele specificate la capitolul învelitori). Cu excepția „accidentelor” menționate în fraza anterioară, nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă, sau coame suprapuse. Nu sunt permise lucarne semicirculare, triunghiulare etc. decât cele obținute din reducerea pantei acoperișului, în condițiile menționate anterior. Nu sunt permise coșuri de fum metalice și alte piese metalice care lucesc. Paneele fotovoltaice, panourile solare vor fi amplasate astfel să fie cât mai puțin vizibil din spațiul public și să nu fie deranjante în raport cu monumentele istorice. Sunt permise teșirile tradiționale din zonă la părțile laterale ale coamei. În loc de lucarne, se vor realiza ferestre în panta acoperișului tip Velux.

- Învelitori.

Șarpantele vor fi acoperite obligatoriu cu învelitoare din țiglă ceramică tip solzi, în culorile naturale, firești ale acestora. În zonele cu pantă mai redusă (max. 10% din suprafața acoperișului) sunt permise învelitori din tablă, care se patinează în timp și se îmbătrânesc frumos, cum ar fi învelitorile din tablă de cupru sau titan-zinc. Burlanele și jgheburile vor fi din același material titan-zinc.

- Reclame, firme:

În această subzonă se acceptă numai firme din materiale tradiționale, și nu se acceptă reclame de nici-un fel. Prin excepție, se acceptă însemnele și inscripțiile reglementate prin lege.

- P.O.T.

Față de situația existentă, se acceptă mărimi minimale ale P.O.T. existent, cu maxim 10%., cu excepția funcției școlii –subzona Iși, unde se acceptă mărirea P.O.T. cu maxim 25%. P.O.T. se calculează pe baza clădirilor figurate pe C.F.

- C.U.T.

Se acceptă măririle de C.U.T datorită transformării podurilor existente în prezent, respectiv în cazul măririi P.O.T. În cazul extinderilor, se acceptă mansardarea în volumul acoperișului propus.

- Înălțime maximă la cornișă, înălțime maximă la streășină

Se vor respecta cele existente în prezent. Extinderile nu vor depăși aceste valori.

Astfel pentru subzona **Lr**, trup R1/ UTR 1/ CENTRU

Acest tip de locuire se caracterizează prin păstrarea parcelarului tradițional și prin conservarea destul de bună a imaginii rurale. Funcțiunea predominantă a zonei este locuirea de tip rural. În acest sens, agricultura (cultivarea plantelor și creșterea animalelor) la scara gospodăriilor tradiționale din zonă reprezintă activitatea de bază și funcțiunea principală pe lângă locuire. În acest sens, se acceptă anexe gospodărești și adăposturi pentru animale, cu capacitate limitată.

Nu se recomandă comasarea sau reparcelarea parcelelor.

În mod tradițional, serviciile și mai multe activități meșteșugărești au funcționat chiar în cadrul acestei zone. În principiu, aceste activități desfășurate la scară mică pot fi considerate ca funcțiuni complementare tradiționale. Drept urmare, propunem menținerea acestor activități în continuare, cu următoarele condiționări:

- Activitatea nu poate să depășească volumul construcțiilor caracteristice pentru o gospodărie tradițională.
- Se solicită acordul scris al vecinilor.
- Nu se acceptă de nici-un fel ocuparea domeniului public. Investitorul va asigura numărul de parcări necesare pe terenul lui. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

În cazul transformării funcțiunii Lr în funcțiunile permise, cu condiționări în cadrul acestei U.T.R.: - Spre stradă se va păstra caracterul gospodăriei tradiționale, cu păstrarea caselor de locuit - ca aspect, volumetrie și scară; în spate se acceptă dezvoltări, dar construcțiile vor avea finisaje tradiționale.

Regulile pentru zona Lr din trup R1/ UTR.1/ CENTRU sunt următoarele

În cazul proiectului depus pentru autorizare, va fi prezentată desfășurata străzii, conținând fațadele dinspre stradă a imobilelor vecine (situația existentă și situația propusă) precum și modul în care intervenția propusă se relaționează la înălțimile specifice ale clădirilor învecinate (H_{MAX} , H_{Min} , H_s). La fel, planul de situație se va prezenta împreună cu vecinătățile, și anume: câte două loturi din stânga și din dreapta parcelei pe care se va interveni cu construcție, respectiv cele cinci loturi de vizavi, de pe partea cealaltă a străzii. La marginea U.T.R., se vor prezenta parcelele din U.T.R.-ul vecin, ce sub cad sub incidența acestei prevederi de cinci loturi în stânga și în dreapta străzii.

- Mod de ocupare a terenului.

- În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.
- Morfologic, intervențiile propuse vor păstra modul de ocupare tradițională ale parcelelor. Din acest motiv, planul de situație se va prezenta la o scară convenabilă, cuprinzând obligatoriu următoarele:
 - o pe lângă parcela vizată, se vor prezenta și loturile vecine: cele adiacente (câte două în stânga și dreapta parcelei), precum și loturile de vis-a-vis de peste drum, cu toate construcțiile existente, cu mențiuni privind regimul de înălțime ale acestora și cu materialele folosite – chiar dacă prin acerasta se depășește cadrul UTR. . Nu se vor lua în calcul funcțiile I_{s1} , I_{s2} , I_{s3} existente.
 - o se va prezenta P.O.T. și C.U.T. separat pentru fiecare parcelă, precum și media aritmetică a acestora. La calcularea mediei nu intră datele parcelei studiate. Pentru aceasta, este valabilă media obținută pentru loturile învecinate. La calculul mediei aritmetice vor intra indicatorii valabile în momentul elaborării P.U.G.-ului, drept urmare nu se acceptă artificii prin care mărind P.O.T. sau C.U.T. la o parcelă prin aceasta indicatorii urbanistici pot fi mărite la rând, succesiv în timpul valabilității acestui P.U.G.. În cazul în care din diferite motive acest mod de calcul al P.O.T./C.U.T nu se realizează, se va aplica o valoare de 25% pentru P.O.T și 0,425 C.U.T și se va aplica automat un regim de înălțime $P+(m)$, cu mansarda în volumul acoperișului construcției P.

- o va fi prezentată separat, pe două planșe, situația existentă respectiv situația propusă;
 - o va fi evidențiat pe planul de situație propus modul în care situl este respectat de intervenția propusă;
- **Amplasarea față de aliniament.**

 - Autorizarea executării construcțiilor se va face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilit prin certificatul de urbanism conform art. 23 din R.G.U.
 - Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii. În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere fațade aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În cazul în care există alinieri variabile și nu se poate ajunge la o concluzie fermă prin studierea situației existente – clădirile se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament, iar în spațiul rezultat se vor planta pomi, câte un pom pe fiecare 10 m² rezultat.
 - Se recomandă prin certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în fondul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga dreapta.
 - **Amplasarea în interiorul parcelei (limitele laterale și limita posterioară).**

 - Este aproape unanimă amplasarea la picătură, parcelele tradiționale pot fi construite numai în acest fel.
 - Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele fațade altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu.
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă însorirea corectă a locuințelor și sunt remediate eventualele discomforturi (poluare fonică, etc.)
 - **Înălțimea construcțiilor.**

În cazul proiectului depus pentru autorizare, va fi prezentată desfășurata străzii, conținând fațadele dinspre stradă a imobilelor vecine (situația existentă și situația propusă) precum și modul în care intervenția propusă se relaționează la înălțimile specifice ale clădirilor învecinate ($H_{MAX.}$, $H_{Min.}$, $H_s.$) – astfel casele se vor compara cu case, șurele cu șure etc. și înălțimile noilor construcții se vor înscrie în aceste parametrii. În cazul clădirilor învecinate cu funcțiuni de ISa, ISi existente, nu se vor lua în calcul înălțimile clădirilor cu funcțiuni de servicii existente, ci doar a locuințelor/șurelor etc.

- **Volumetria.**

Extinderile, mansardările, precum și construcțiile noi vor avea o volumetrie care se integrează în sit – bazat pe analiza vecinătăților. Dincolo de păstrarea unei imagini coerente dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii privite dinspre stradă, astfel:

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea monumentelor istorice de pe arterele de circulație, precum și dinspre perspectivele valoroase. Nu se admite mascarea monumentelor istorice existente, sau îngrădirea accesului la acestea;
- se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și

- ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei. Suprafețele însumate ale luminatoarelor nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale, însă nu poate fi periclitată siguranța construcțiilor învecinate. În zonele vizibile din spațiul public nu este permisă realizarea de demisoluri, deoarece creează salturi necaracteristice pentru aspectul clădirilor din zonă.
 - pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime general al zonei în care se află nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.
 - În cazul construcțiilor figurate cu valoare arhitecturală sau ambientală în planșele din analiza imaginii rurale, prin natura intervențiilor se vor evidenția clar volumele originale și completările ulterioare, atât în cazul extinderilor orizontale, cât și în cazul mansardărilor prin aplicarea concomitentă a următoarelor măsuri:
 - o evitarea continuării acoperișului în planul acoperișului existent. Astfel se recomandă coborârea acoperișului la extinderi cu cca. 10 cm față de acoperișul existent.
 - o prin finisaje.
 - nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

▪ Fațadele.

Fațadele vor fi integrate în situl existent prin:

- marcarea pe fațade a parcelarului tradițional;
- asigurarea coerenței stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii;
- respectarea regimului de aliniere al construcțiilor existente. Aliniamentul nu poate fi depășit cu balcoane sau bowindow-uri;
- respectarea sau înscrierea în regimul de înălțime a vecinătăților (înălțimea maximă și înălțimea la streșină a construcțiilor învecinate). Aceste date vor fi figurate pe planul de situație, separat pentru fiecare clădire învecinată (înălțimile se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire);
- respectarea caracteristicilor zonei, prin materiale, goluri, regim de înălțime;
- adaptarea și conformarea gurilor de ventilare a podurilor după modelele existente;
- interzicerea lucarnelor/ în condițiile specificate la punctul următor, ce vizează acoperișurile ;
- realizarea timpanelor din zidărie tencuită;
- evitarea realizării coșurilor de fum din beton aparent, cu coronamente metalice și orice sistem de ventilație aparent; elementele de îmbunătățire a tirajului nu vor fi vizibile din spațiul public;
- racordarea la fațadele învecinate, armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate, asigurând astfel coerența arhitecturală în ansamblul străzii;
- îmbunătățirea aspectului arhitectural al clădirilor prin folosirea critică a materialelor noi, moderne;
- evitarea calcanelor;
- păstrarea ornamentelor de fațadă, de acoperiș etc.
- neacceptarea termoizolației exterioare la clădirile cu ornamente valoroase de pe fațadă. În cazul acestor imobile se vor căuta măsuri compensatorii;

- punerea în valoare a stării inițiale ale fațadelor la clădirile existente valoroase sau a unei situații intermediare mai bune în cazul clădirilor cu fațade modificate. În acest caz va fi prezentată evoluția clădirii;
- prin încurajarea restaurării/reconstrucției tâmplărilor de epocă în loc de schimbarea lor. În cazul celor modificate recomandăm revenirea la starea inițială – sau reinterpretări în spiritul celor de epocă. Tâmplările vor fi realizate din lemn. Pot fi acceptate tâmplări PVC de calitate, doar cu aspect de lemn.
- executarea studiului de parament la clădirile existente. Intervențiile pe fațadele existente se vor face pe baza acestui studiu;
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente.

▪ Acoperișurile:

Sunt obligatorii acoperișuri cu șarpantă. Pentru volumele mari se recomandă pante simetrice, în două ape, formă geometrică simplă; nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse. Acoperișurile vor fi integrate în situl existent prin:

- învelitoare (vezi capitolul învelitori)
- respectarea pantei vecinătăților. În acest sens este obligatorie panta minimă recomandată, de 40°. Datorită dorinței de racordare la situația din vecinătăți, se acceptă și pante de peste 35°, dacă respectarea H_{max} / cornișă, $H_{streășină}$ nu este posibilă cu pante mai abrupte.
- Pe o zonă de max. 10 % din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse, decât panta generală a acoperișului, în ambele cazuri menționate în punctul anterior (de exemplu: pt. Amenajarea casei scării).
- datorită faptului că mai în toate cazurile există posibilitatea unei percepții de sus -din turnul bisericii sau dintr-un deal apropiat- pentru păstrarea unei apariții coerente în contextul istoric, pe lângă planul acoperișului/învelitorii propuse se va prezenta o imagine fotografică luată de sus și o interpretare a acestuia cu volumetria și materialele acoperișului propus. Nu este exclus rezolvarea modernă a acoperișurilor cu condiția ca ele să aibă o valoare estetică ridicată, cu standard arhitectural ridicat.
- Aceste acoperișuri vor fi prezentate pe piesele desenate astfel, ca să ofere Comisiei Zonale ale Monumentelor Istorice posibilitatea de a înțelege și a judeca în cunoștință de cauză.

▪ Aspectul exterior al construcțiilor. Materiale și finisaje.

Autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei – vezi art. 31 din R.G.U.

Se va armoniza aspectul construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea critică a materialelor noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lucrărilor privit din exterior nu contravine celor enumerate mai jos:

- utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente este interzisă;
- în principiu și primordial vor fi utilizate materiale și finisaje tradiționale, în felul în care acestea erau utilizate în mod tradițional. De exemplu:
 - socluri de piatră naturală, executate regulat și îngrijit;
 - tencuieli văruiți;

- uși și ferestre în principiu din lemn; cu forme și profiluri tradiționale. Pot fi acceptate tâmplării din PVC, care se înscriu în acest context.
- **Important:**
Inclusiv următoarele lucrări necesită autorizație de construire:
 - **placarea ulterioară cu piatră a soclurilor, peste nivelul planșeului de călcare de la parter;**
 - **revopsirea fațadei, în culori diferite decât culoarea albă sau ocrurile și culorile pastel tradiționale;**
 - **schimbarea tâmplăriei, în condițiile în care forma sau materialul acestora diferă de cel original;**
 - **schimbarea învelitorii;**
 - **firmele și panourile mici de reclamă – în condițiile legislației în vigoare;**
- **Nu sunt acceptate în zonele vizibile dinspre domeniul public:**
 - **lăcuirea soclurilor de piatră;**
 - **tâmplării confecționate din metal, respectiv din plastic de culoare albă, geam armat cu plasă din metal;**
 - **elemente din policarbonat;**

▪ **Învelitori.**

Învelitoarea va fi adaptată tradiției locale, alcătuită din materiale tradiționale și cu culori tradiționale. Pe porțiuni mici ale acoperișurilor (în special, în zonele cu pante reduse – vezi mai sus) se acceptă învelitori din tablă care se îmbătrânește frumos (de recomandat din cupru sau tablă de titan-zinc). Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, gri, roșu lucios etc.);

După caz, pot fi acceptate învelitori de șifă, șindrila, scândură.

▪ **Gardurile și împrejmuirile:**

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. Nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției

- În cazul construcțiilor marcate ca valoroase din analiza imaginii rurale se recomandă garduri transparente.
- În cazul construcțiilor marcate cu roșu pe planșele din analiza imaginii rurale, dacă nu se ameliorează situația existentă, este obligatoriu una din măsurile următoare:
 - garduri opace
 - porți secuiești
 - vegetație înaltă spre stradă.
- Porțile secuiești noi realizate vor avea ca reper cele mai apropiate două porți secuiești. Astfel, documentația de autorizare va cuprinde și fotografiile acestor porți.
- Gardurile și porțile vor fi de preferință din lemn și vor fi executate conform tradiției locale. Se recomandă o geometrie plană.
- Dacă se dorește un gard care iese din tiparele gardurilor tradiționale, este nevoie de autorizație de construire. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Trotuare și podețe de peste șanț:
- „Podurile” vor fi din piatră locală, sau vor fi placate cu lemn rotund în partea superioară, asemănător podurilor tradiționale. Nu se acceptă mărginiri cu parapetei din beton la poduri.
- În caz că se dorește amenajarea trotuarelor, acestea vor fi din piatră cubică.

- Reclame, firme:

Conform Legii nr. 185/2013, se va adopta regulamentul local de publicitate privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate în comuna Racu.

- Reglementări urbanistice, în continuare pentru zona Lr din utr 1/ centru:

P.O.T.	Conform regulii vecinătăților, stabilite la regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor, scrise cu litere <i>italiene(înclinate)</i> și subliniate cu linie întreruptă, referitoare la funcțiunea Lr, stabilită la regulamentul UTR1/Centru.
C.U.T.	
H MAX	
H MIN	
H STREAȘINĂ	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+(m), în volumul acoperișului existent

- Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime a vecinătăților, nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii. În cazul acestora, nu se acceptă transformarea podului în mansardă. Însă în situația în care aceste construcții apar ca exemple negative în studiul de imagine a satului, odată ce proprietarii acestor construcții solicită reparații capitale, respectiv posibile extinderi ale acestora, în C.U. vor fi solicitate măsuri ce reduc prezența acestora în imaginea rurală, și anume: gard opac sau poartă secuiască sau plantări de vegetație ce maschează construcția și reduc prezența vizuală a acesteia în cadrul construit, tratarea fațadelor astfel încât clădirile să nu iasă în evidență etc.- conform metodologiei de elaborare C.U. precizat la sfârșitul acestei documentații, în capitolul IX.



▪ zona cu trupuri sat RACU trup R1 / UTR.2/PARCELAR ARHAIC, ZECIMI

Este vorba de zona centrală a comunei, adiacent zonei reprezentative ale UTR1/centru.

În cazul proiectului depus pentru autorizare, va fi prezentată desfășurata străzii, conținând fațadele dinspre stradă a imobilelor vecine (situația existentă și situația propusă) precum și modul în care intervenția propusă se relaționează la înălțimile specifice ale clădirilor învecinate ($H_{MAX.}$, $H_{Min.}$, H_s). La fel, planul de situație se va prezenta împreună cu vecinătățile, și anume: câte două loturi din stânga și din dreapta parcelei pe care se va interveni cu construcție, respectiv cele cinci loturi de vizavi, de pe partea cealaltă a străzii. La marginea U.T.R., se vor prezenta parcelele din U.T.R-ul vecin, ce sub cad sub incidența acestei prevederi de cinci loturi în stânga și în dreapta străzii.

Utilizări permise: principala funcțiune este **Lr**,
+ punctual, ca niște insule apar **ISi, ISa** (funcțiuni existente în zonă, care vor fi păstrate, eventual extinse).

Utilizări permise cu conditionări: **ISco, ISf, ISc, ISct, ISs:** condiționările constă în faptul ca să nu depășească cadrul unei gospodării tradiționale existente Lr din acest U.T.R.

Utilizări tolerate: **ISps:** Prestările de servicii nu vor depăși cadrul unei gospodării tradiționale. Pentru înființarea ISps este nevoie de acordul scris al vecinilor, precum și de măsuri compensatorii pentru reducerea poluării fonice - dacă este cazul.

Utilizări interzise: **orice funcțiune ce necesită volume mari de construcții, ce rup scara locului.**

Reglementările sunt specificate mai jos, separat, pentru fiecare subzonă.

Pentru funcțiunea **Lr** trup R1 / UTR.2/parcelar arhaic, zecimi.

Acest tip de locuire se caracterizează prin păstrarea parcelarului tradițional și prin conservarea destul de bună a imaginii rurale. Funcțiunea predominantă a zonei este locuirea de tip rural. În acest sens, agricultura (cultivarea plantelor și creșterea animalelor) la scara gospodăriilor tradiționale din zonă reprezintă activitatea de bază și funcțiunea principală pe lângă locuire. În acest sens, se acceptă anexe gospodărești și adăposturi pentru animale, cu capacitate limitată.

Nu se recomandă comasarea sau reparcelarea parcelelor.

În mod tradițional, serviciile și mai multe activități meșteșugărești au funcționat chiar în cadrul acestei zone. În principiu, aceste activități desfășurate la scară mică pot fi considerate ca funcțiuni complementare tradiționale. Drept urmare, propunem menținerea acestor activități în continuare, cu următoarele condiționări:

- Activitatea nu poate să depășească volumul construcțiilor caracteristice pentru o gospodărie tradițională.
- Se solicită acordul scris al vecinilor.

- Nu se acceptă de nici-un fel ocuparea domeniului public. Investitorul va asigura numărul de parcări necesare pe terenul lui. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

În cazul transformării funcției Lr în funcțiunile permise, permise cu condiționări în cadrul acestei U.T.R.: - Spre stradă se va păstra caracterul gospodăriei tradiționale, cu păstrarea caselor de locuit – ca aspect, volumetrie și scară; în spate se acceptă dezvoltări, dar construcțiile vor avea finisaje tradiționale.

- Mod de ocupare a terenului.

- În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.
- Morfologic, intervențiile propuse vor păstra modul de ocupare tradițională ale parcelelor. Din acest motiv, planul de situație se va prezenta la o scară convenabilă, cuprinzând obligatoriu următoarele:
 - o pe lângă parcela vizată, se vor prezenta și loturile vecine: cele adiacente (câte două în stânga și dreapta parcelei), precum și loturile de vis-a-vis de peste drum, cu toate construcțiile existente, cu mențiuni privind regimul de înălțime ale acestora și cu materialele folosite – chiar dacă prin aceasta se depășește cadrul UTR. . Nu se vor lua în calcul funcțiile I_{si}, I_{Sa}, I_{Dp} existente.
 - o se va prezenta P.O.T. și C.U.T. separat pentru fiecare parcelă, precum și media aritmetică a acestora. La calcularea mediei nu intră datele parcelei studiate. Pentru aceasta, este valabilă media obținută pentru loturile învecinate. La calculul mediei aritmetice vor intra indicatorile valabile în momentul elaborării P.U.G.-ului, drept urmare nu se acceptă artificii prin care mărind P.O.T. sau C.U.T. la o parcelă prin aceasta indicatorii urbanistici pot fi mărite la rând, succesiv în timpul valabilității acestui P.U.G.. În cazul în care din diferite motive acest mod de calcul al P.O.T./C.U.T nu se realizează, se va aplica o valoare de 25% pentru P.O.T și 0,425 C.U.T și se va aplica automat un regim de înălțime P+(m), cu mansarda în volumul acoperișului construcției P.
 - o va fi prezentată separat, pe două planșe, situația existentă respectiv situația propusă;
 - o va fi evidențiat pe planul de situație propus modul în care situl este respectat de intervenția propusă;
 - o având în vedere caracterul „haotic” al ocupării parcelarului în zona din spate-(anexe +șură) – nu se va căuta introducerea unei „ordini” acolo unde niciodată nu a existat.

- Amplasarea față de aliniament.

- Autorizarea executării construcțiilor se va face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilit prin certificatul de urbanism conform art. 23 din R.G.U.
- Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii. În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În cazul în care există alinieri variabile și nu se poate ajunge la o concluzie fermă prin studierea

situației existente – clădirile se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament, iar în spațiul rezultat se vor planta pomi, câte un pom pe fiecare 10 m² rezultat.

- Se recomandă prin certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în fondul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga dreapta.

▪ Amplasarea în interiorul parcelei (limitele laterale și limita posterioară).

- Este aproape unanimă amplasarea la picătură, parcelele tradiționale pot fi construite numai în acest fel.
- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele fațade altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă însorirea corectă a locuințelor și sunt remediate eventualele discomforturi (poluare fonică, etc.)

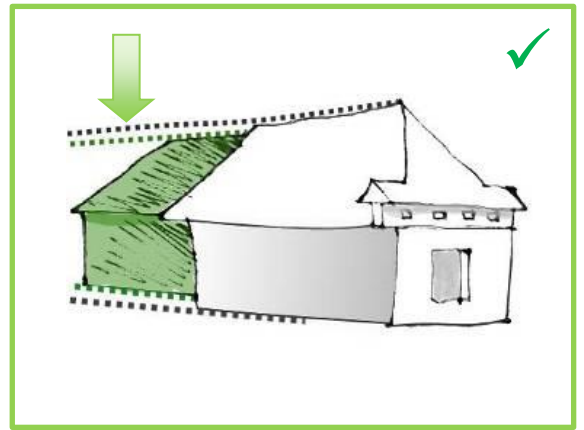
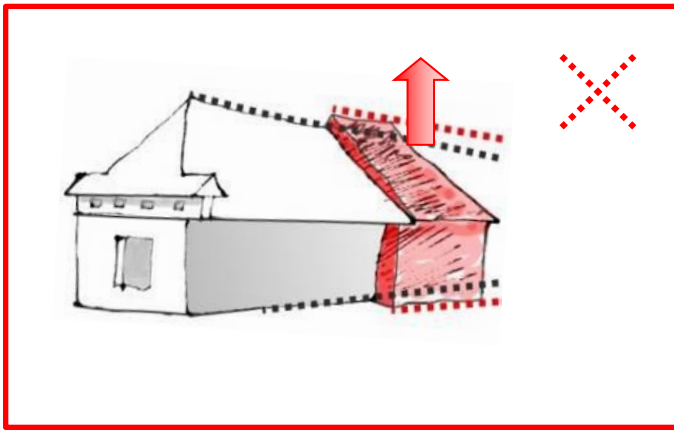
▪ Înălțimea construcțiilor.

În cazul proiectului depus pentru autorizare, va fi prezentată desfășurata străzii, conținând fațadele dinspre stradă a imobilelor vecine (situația existentă și situația propusă) precum și modul în care intervenția propusă se relaționează la înălțimile specifice ale clădirilor învecinate ($H_{MAX.}$, H_{Min} , H_s) – astfel casele se vor compara cu case, șurele cu șure etc. și înălțimile noilor construcții se vor înscrie în aceste parametrii. În cazul clădirilor învecinate cu funcțiuni de ISa, ISI existente, nu se vor lua în calcul înălțimile clădirilor cu funcțiuni de servicii existente, ci doar a locuințelor/șurelor etc.

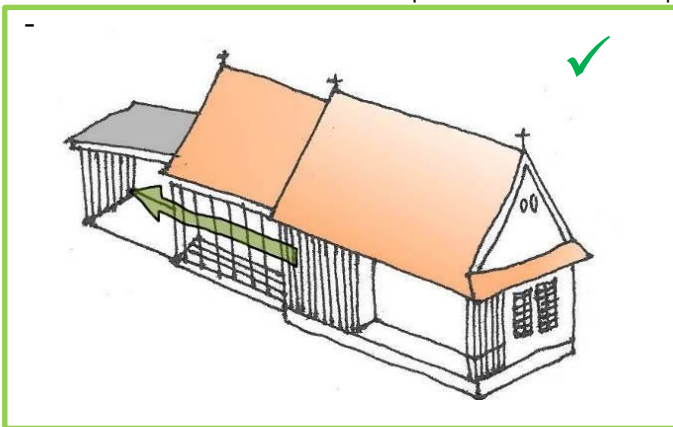
▪ Volumetria.

Extinderile, mansardările, precum și construcțiile noi vor avea o volumetrie care se integrează în sit – bazat pe analiza vecinătăților. Dincolo de păstrarea unei imagini coerente dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii privite dinspre stradă, astfel:

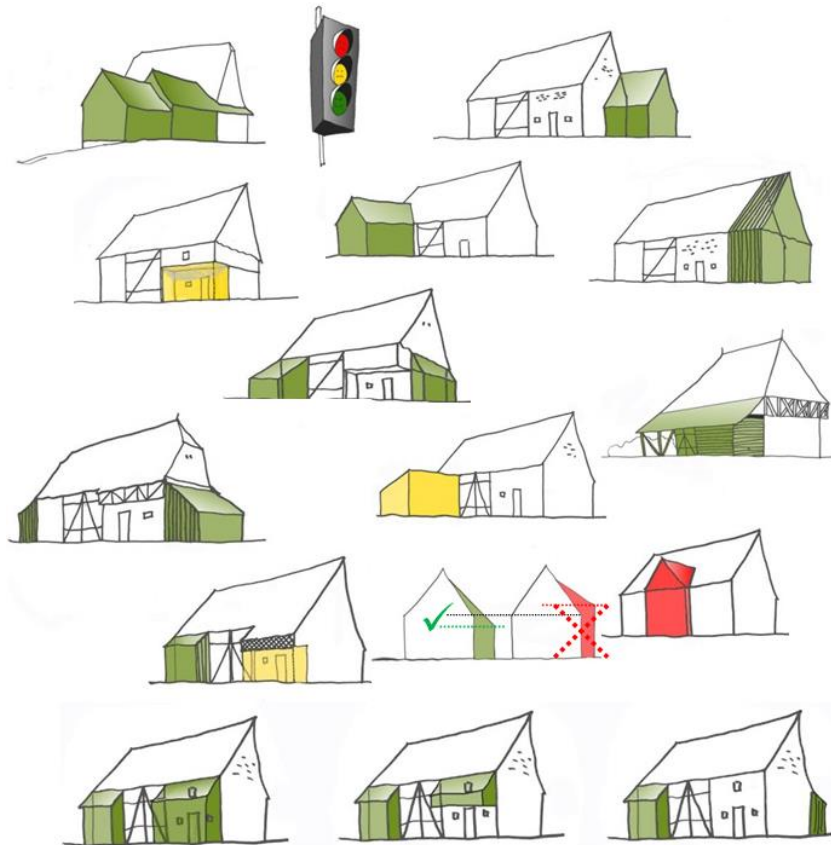
- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea monumentelor istorice de pe arterele de circulație, precum și dinspre perspectivele valoroase. Nu se admite mascarea monumentelor istorice existente, sau îngrădirea accesului la acestea;
- se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei. Suprafețele însumate ale luminatoarelor nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale, însă nu poate fi periclitată siguranța construcțiilor învecinate. În zonele vizibile din spațiul public nu este permisă realizarea de demisoluri, deoarece creează salturi necaracteristice pentru aspectul clădirilor din zonă.
- pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime general al zonei în care se află nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.
- Extinderile în cazul locuințelor vor respecta „regula coamei” în sensul că extinderea va avea coamă mai mică cu cca. 10-15 cm ca volumul original:



- În loc de mansardări se preferă extinderi spre spatele parcelei:



- Extinderile în cazul șurelor vor respecta principiul „subordonării”, adică volumul adăugat va intra sub învelitoarea existentă.



- În cazul construcțiilor figurate cu valoare arhitecturală sau ambientală în planșele din analiza imaginii rurale, prin natura intervențiilor se vor evidenția clar volumele originale și completările ulterioare, atât în cazul extinderilor orizontale, cât și în cazul mansardărilor prin aplicarea concomitentă a următoarelor măsuri:
 - o evitarea continuării acoperișului în planul acoperișului existent. Astfel se recomandă coborârea acoperișului la extinderi cu cca. 10 cm față de acoperișul existent.
 - o prin finisaje.
- nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

▪ Fațadele.

Fațadele vor fi integrate în situl existent prin:

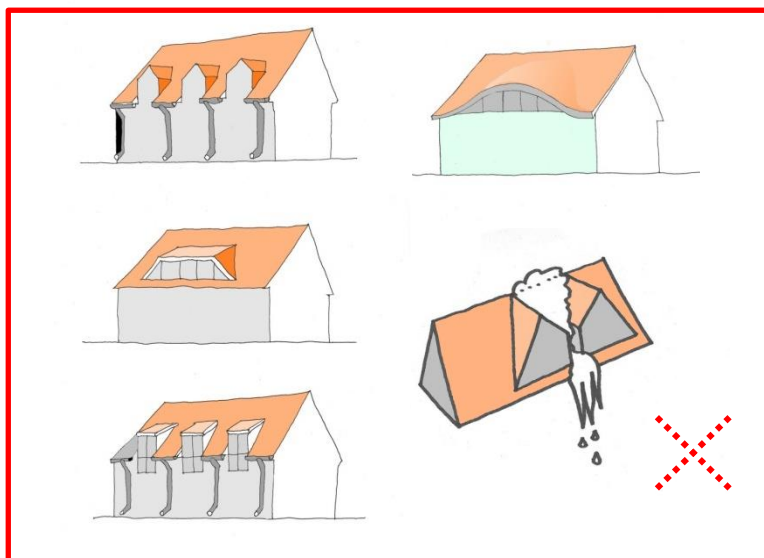
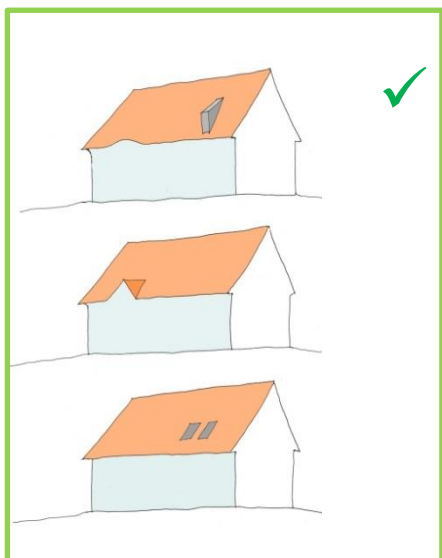
- marcarea pe fațade a parțelarului tradițional;
- asigurarea coerenței stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii;
- respectarea regimului de aliniere al construcțiilor existente. Aliniamentul nu poate fi depășit cu balcoane sau bowindow-uri;
- respectarea sau înscrierea în regimul de înălțime a vecinătăților (înălțimea maximă și înălțimea la streășină a construcțiilor învecinate). Aceste date vor fi figurate pe planul de situație, separat pentru fiecare clădire învecinată (înălțimile se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire);
- respectarea caracteristicilor zonei, prin materiale, goluri, regim de înălțime;
- adaptarea și conformarea gurilor de ventilație a podurilor după modelele existente;

- interzicerea lucarnelor/ în condițiile specificate la punctul următor, ce vizează acoperișurile ;
- realizarea timpanelor din finisaje din lemn;
- evitarea realizării coșurilor de fum din beton aparent, cu coronamente metalice și orice sistem de ventilație aparent; elementele de îmbunătățire a tirajului nu vor fi vizibile din spațiul public;
- racordarea la fațadele învecinate, armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate, asigurând astfel coerența arhitecturală în ansamblul străzii;
- îmbunătățirea aspectului arhitectural al clădirilor prin folosirea critică a materialelor noi, moderne;
- evitarea calcanelor;
- păstrarea ornamentelor de fațadă, de acoperiș etc.
- neacceptarea termoizolației exterioare la clădirile cu ornamente valoroase de pe fațadă. În cazul acestor imobile se vor căuta măsuri compensatorii;
- punerea în valoare a stării inițiale ale fațadelor la clădirile existente valoroase sau a unei situații intermediare mai bune în cazul clădirilor cu fațade modificate. În acest caz va fi prezentată evoluția clădirii;
- prin încurajarea restaurării/reconstrucției tâmplărilor de epocă în loc de schimbarea lor. În cazul celor modificate recomandăm revenirea la starea inițială – sau reinterpretări în spiritul celor de epocă. Tâmplăriile vor fi realizate din lemn. Pot fi acceptate tâmplării PVC de calitate, doar cu aspect de lemn.
- executarea studiului de parament la clădirile existente. Intervențiile pe fațadele existente se vor face pe baza acestui studiu;
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente.

▪ Acoperișurile:

Sunt obligatorii acoperișuri cu șarpantă. Pentru volumele mari se recomandă pante simetrice, în două ape, formă geometrică simplă; nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse. Acoperișurile vor fi integrate în situl existent prin:

- învelitoare (vezi capitolul învelitori)
- respectarea pantei vecinătăților. În acest sens este obligatorie panta minimă recomandată, de 45°. Datorită dorinței de racordare la situația din vecinătăți, se acceptă și pante de peste 40°, dacă respectarea $H_{max} / \text{cornișă}$, $H_{\text{streășină}}$ nu este posibilă cu pante mai abrupte.
- Pe o zonă de max. 5 % din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse, decât panta generală a acoperișului, în ambele cazuri menționate în punctul anterior (de exemplu: pt. Amenajarea casei scării).
- datorită faptului că mai în toate cazurile există posibilitatea unei percepții de sus -din turnul bisericii sau dintr-un deal apropiat- pentru păstrarea unei apariții coerente în contextul istoric, pe lângă planul acoperișului/învelitorii propuse se va prezenta o imagine fotografică luată de sus și o interpretare a acestuia cu volumetria și materialele acoperișului propus. Nu este exclus rezolvarea modernă a acoperișurilor cu condiția ca ele să aibă o valoare estetică ridicată, cu standard arhitectural ridicat.
- Aceste acoperișuri vor fi prezentate pe piesele desenate astfel, ca să ofere Comisiei Zonale ale Monumentelor Istorice posibilitatea de a înțelege și a judeca în cunoștință de cauză.



▪ **Aspectul exterior al construcțiilor. Materiale și finisaje.**

Autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei – vezi art. 31 din R.G.U.

Se va armoniza aspectul construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea critică a materialelor noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lucrărilor privit din exterior nu contravine celor enumerate mai jos:

- utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente este interzisă;
- în principiu și primordial vor fi utilizate materiale și finisaje tradiționale, în felul în care acestea erau utilizate în mod tradițional. De exemplu:
 - socluri de piatră naturală, executate regulat și îngrijit;
 - tencuieli vâruite sau cu aspect asemănător;
 - uși și ferestre în principiu din lemn; cu forme și profiluri tradiționale. Pot fi acceptate tâmplării din PVC, care se înscriu în acest context.

▪ **Important:**

Inclusiv următoarele lucrări necesită autorizație de construire:

- placarea ulterioară cu piatră a soclurilor, peste nivelul planșeului de călcare de la parter;
 - revopsirea fațadei, în culori diferite decât culoarea albă sau ocrurile și culorile pastel tradiționale;
 - schimbarea tâmplăriei, în condițiile în care forma sau materialul acestora diferă de cel original;
 - schimbarea învelitorii;
 - firmele și panourile mici de reclamă – în condițiile legislației în vigoare;
- **Nu sunt acceptate în zonele vizibile dinspre domeniul public:**
- lăcuirea soclurilor de piatră;
 - tâmplării confecționate din metal, respectiv din plastic de culoare albă, geam armat cu plasă din metal;
 - elemente din policarbonat;

- Învelitori.

Învelitoarea va fi din țigle solzi și cu culori tradiționale, de lut ars. Pe porțiuni mici ale acoperișurilor (în special, în zonele cu pante reduse – vezi mai sus) se acceptă învelitori din tablă care se îmbătrânește frumos (de recomandat din cupru sau tablă de titan-zinc). Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, gri, roșu lucios etc.);

Se încurajează învelitorile de șită, șindrilă, scândură- în acest caz, cele max. 5 % din suprafața acoperișului unde pot fi acceptate pante mai reduse poate fi mărită la 10%.

- Gardurile și împrejmirile:

Pentru realizarea împrejmirilor se vor respecta de regulă prevederile art. Nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejmirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției

- În cazul construcțiilor marcate ca valoaroase din analiza imaginii rurale se recomandă garduri transparente.
- În cazul construcțiilor marcate cu roșu pe planșele din analiza imaginii rurale, dacă nu se ameliorează situația existentă, este obligatoriu una din măsurile următoare:
 - garduri opace
 - porți secuiești
 - vegetație înaltă spre stradă.
- Porțile secuiești noi realizate vor avea ca reper cele mai apropiate două porți secuiești. Astfel, documentația de autorizare va cuprinde și fotografiile acestor porți.
- Gardurile și porțile vor fi din lemn și vor fi executate conform tradiției locale. Se recomandă o geometrie plană.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmirilor orientate spre spațiul public, sau stâlpi de piatră sau de beton, parapetei din piatră.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

- Trotuare și podețe de peste șanț:

- „Podurile” vor fi din piatră locală, sau vor fi placate cu lemn rotund în partea superioară, asemănător podurilor tradiționale. Nu se acceptă mărginiri cu parapetei din beton la poduri.
- În caz că se dorește amenajarea trotuarelor, acestea vor fi de preferință din materiale locale sau vor fi , iar limitele de proprietate se vor prelungi peste domeniul public prin trei rânduri de piatră cubică inserată în finisajul ales pentru trotuar.



▪ Reclame, firme:

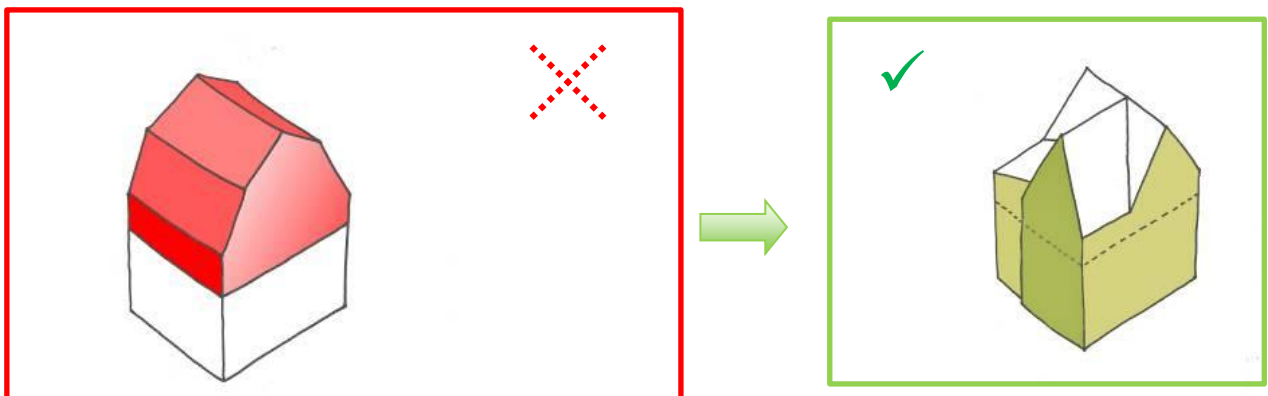
Conform Legii nr. 185/2013, se va adopta regulamentul local de publicitate privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate în comuna Racu.

▪ Reglementări urbanistice, în continuare pentru funcțiunea Lr, trup R1 / UTR 2/ parcelar arhaic zecimi:

P.O.T.	Conform regulii vecinătăților, stabilite la regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor, scrise cu litere <i>italiene</i> (înclinate) și subliniate cu linie întreruptă, referitoare la funcțiunea Lr, stabilită la regulamentul UTR1/Centru.
C.U.T.	
H MAX	
H MIN	
H STREAȘINĂ	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+(m), în volumul acoperișului existent

▪ Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime a vecinătăților:

- nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii. În cazul acestora, nu se acceptă transformarea podului în mansardă, cu excepția când în locul unui acoperiș banal, de volum simplu, „rezultat” fără arhitect este transformată și descompusă în volumetrie ce reduce vizual prezența acoperișului, mai ales a timpanelor mari.



- Însă în situația în care aceste construcții apar ca exemple negative în studiul de imagine a satului, odată ce proprietarii acestor construcții solicită reparații capitale, respectiv posibile extinderi ale acestora, în C.U. vor fi solicitate măsuri ce reduc prezența acestora în imaginea rurală, și anume: gard opac sau poartă secuiască

sau plantări de vegetație ce maschează construcția și reduc prezența vizuală a acesteia în cadrul construit, tratarea fațadelor astfel încât clădirile să nu iasă în evidență etc.- conform metodologiei de elaborare C.U. precizat la sfârșitul acestei documentații, în capitolul IX.

Pentru subzonele **ISi, ISa**, (funcțiuni existente în zonă, care vor fi păstrate, eventual extinse) trup R1 / UTR.2/ parcelar arhaic, zecimi.

În cazul intervențiilor, precum și în cazul construcțiilor noi, se recomandă realizarea lucrărilor prin concurs de arhitectură, și în orice caz, este obligatorie o arhitectură modernă, minimalistă, pe cât se poate din lemn.

▪ Volumele

- Volumele noi nu vor obtura vizibilitatea clădirilor cu caracter de monument de pe arterele de circulație, precum și dinspre perspectivele valoroase.
- în cazul intervențiilor, prin natura intervențiilor se vor evidenția clar volumele originale și completările ulterioare, atât în cazul extinderilor orizontale, cât și în cazul mansardărilor.
- în cazul mansardărilor se va prezenta impactul intervenției propuse într-o secțiune care conține profilul străzii. Se dorește obținerea unui impact minim.
- se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului tradițional din zonă, cu două sau patru ape, simetrice. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei. Suprafețele însumate ale luminatoarelor nu pot depăși 20% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;
- Se pot realiza extinderi la grădinița existentă în limita normelor de suprafață.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (sisteme solare, eoliene, geotermale etc.).
- nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

▪ Fațadele.

În cazul clădirilor existente, fațadele valoroase nu pot fi modificate. Prin studiu de parament se va verifica existența altor goluri de epocă, și dacă se poate, se va reface coerența fațadei inițiale.

Se recomandă:

- necesitatea studiului de parament la clădirile existente. Intervențiile pe fațadele existente se vor face pe baza acestui studiu;
- revenirea la golurile zidite, sau marcarea acestora prin finisaje.
- restaurarea / recondiționarea tâmplărilor de epocă în loc de schimbarea lor, iar în cazul celor modificate recomandăm revenirea la starea inițială – sau reînțepări în spiritul celor de epocă. Tâmplările vor fi realizate din lemn.
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente.

În cazul fațadelor noi:

- Nu se acceptă fațade cortină.
- Nu se acceptă fațade finisate cu tablă, respectiv beton aparent.
- Nu se acceptă culori stridente pe fațadă.

Pentru ambele situații întâlnite mai sus, este obligatoriu:

- Utilizarea materialelor tradiționale din zonă pentru fațade sau folosirea unor soluții contemporane, dar care în final vor avea un aspect tradițional;
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente; la înscrierea corectă a fațadelor vor fi luate în calcul înălțimile la coamă și la streășină a clădirilor învecinate.
- aliniamentul rezultat din analiza vecinătăților nu poate fi depășit cu balcoane sau bowindow-uri. Deasemenea, se interzic balcoanele și terasele, cu excepția balcoanelor franțuzești realizate în planul fațadei.

▪ Acoperișurile:

Sunt obligatorii acoperișurilor cu volume simple, în șarpantă simetrică, în ceea ce privește volumele mari. În cazul propunerilor noi, nu se acceptă frânturi de pantă, acoperișuri sub 45 de grade sunt interzise – însă în caz de nevoie, pe o zonă de max.10% din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse (vezi în acest sens și cele specificate la capitolul învelitori). Cu excepția „accidentelor” menționate în fraza anterioară, nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă, sau coame suprapuse. Nu sunt permise lucarne semicirculare, triunghiulare etc. decât cele obținute din reducerea pantei acoperișului, în condițiile menționate anterior. Nu sunt permise coșuri de fum metalice și alte piese metalice care lucesc. Paneele fotovoltaice, panourile solare vor fi amplasate astfel să fie cât mai puțin vizibil din spațiul public și să nu fie deranjante în raport cu monumentele istorice. Sunt permise teșirile tradiționale din zonă la părțile laterale ale coamei. În loc de lucarne, se vor realiza ferestre în panta acoperișului tip Velux.

▪ Învelitori.

Șarpantele vor fi acoperite obligatoriu cu învelitoare din țiglă ceramică tip solzi, în culorile naturale, firești ale acestora. În zonele cu pantă mai redusă (max. 10% din suprafața acoperișului) sunt permise învelitori din tablă, care se patinează în timp și se îmbătrânesc frumos, cum ar fi învelitorile din tablă de cupru sau titan-zinc. Burlanele și jgheburile vor fi din același material titan-zinc.

▪ Reclame, firme:

În această subzonă se acceptă numai firme din materiale tradiționale, și nu se acceptă reclame de nici-un fel. Prin excepție, se acceptă însemnele și inscripțiile reglementate prin lege.

▪ P.O.T.

Față de situația existentă, se acceptă mărimi minimale ale P.O.T. existent, cu maxim 10%. P.O.T. se calculează pe baza clădirilor figurate pe C.F.

▪ C.U.T.

Se acceptă măririle de C.U.T datorită transformării podurilor existente în prezent, respectiv în cazul măririi P.O.T. În cazul extinderilor, se acceptă mansardarea în volumul acoperișului propus.

▪ Înălțime maximă la cornișă, înălțime maximă la streășină

Se vor respecta cele existente în prezent. Extinderile nu vor depăși aceste valori.

Pentru subzonele **IDp**, (funcțiune existentă în zonă, care poate fi păstrat, nu și extins) trup R1 / UTR.2/ parcelar arhaic, zecimi.

Această subzonă încearcă să clarifice situația micilor zone de producție intercalate în țesutul rural cu funcțiunea de locuit (este vorba de inserții punctiforme de funcțiune industrială mică în țesutul localității), fără fâșii de protecție și fără posibilitatea realizării fâșiei de protecție. Se va căuta ameliorarea situației existente prin măsuri compensatorii (plantare arbori unde acest lucru este posibil, izolarea fonică mai performantă a clădirilor, aspect arhitectural mai îngrijit, impact vizual mai redus). Este obligatorie, în toate cazurile, luarea măsurilor compensatorii pentru evitarea poluării fonice și vizuale a vecinătăților.

Concomitent sunt valabile următoarele reguli:

- Dacă beneficiarul optează pentru o arhitectură modernă cu finisaje tradiționale pe fațade, care nu este o pașă, cu acordul Consiliul Local se poate emite certificat de urbanism, fără solicitare P.U.D., cu condiția că se respectă morfologia terenurilor din UTR din care face parte această subzonă. Culoarele finisajelor și a învelitorilor se vor înscrie în peisaj.
- Construcțiile noi trebuie retrase față de aliniamentul străzii cu min. 15 m, iar spațiul rezultat va fi amenajat ca spațiu verde cu arbori și arbuști. Dacă nu se respectă această retragere de 15 m, se solicită P.U.D.
- Construcțiile noi vor fi amplasate „perpendicular” pe drum, urmând limitele laterale ale parcelei, la picătură, unde este posibil, zona spre peisaj al lotului va fi înconjurat de un rând de arbori.
- Clădirile din această zonă și activitățile vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie; pentru investiții în această zonă este nevoie obligatoriu de aprobarea P.S.I.
- P.O.T., C.U.T. fără obiect, dar se va respecta morfologia zonei.
- Clădirile vor avea regimul de înălțime P. Nu se acceptă mansardări, supraetajări.
- Parcările necesare funcționării și depozitarea materialelor nu pot fi realizate pe domeniul public.
- Contrar celor menționate mai sus, se acceptă dezvoltări minimale pentru nevoi iminente –cum ar fi o mică centrală termică. Aceste dezvoltări nu vor depăși 5% din suprafața construită existentă la sol în momentul aprobării prezentului P.U.G., și nu pot fi repetate succesiv în perioada de valabilitate a P.U.G-ului, a doua solicitare de acest gen va avea drept urmare necesitatea elaborării unui P.U.Z pentru subzona respectivă.
- Pentru dezvoltările care nu se conformează celor de mai sus, se solicită P.U.Z. P.U.Z. se va referi și impactul vizual al intervenției văzut de la capela de pe Bogát, respectiv de la biserica din Gârciu. Acest P.U.Z. va clarifica relațiile cu parcelele vecine, măsurile compensatorii propuse pentru a diminua prezența și efectele acestelor subzone în contextul vecinătăților și a peisajului cultural.

Fațadele.

Nu se acceptă fațade cortină. Nu se acceptă fațade finisate cu tablă, respectiv beton aparent. Nu se acceptă culori stridente pe fațadă.

Este obligatorie:

- utilizarea materialelor tradiționale din zonă pentru fațade sau folosirea unor soluții contemporane, dar care în final vor avea un aspect tradițional;
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente;

Acoperișurile:

Păstrarea acoperişurilor în pantă este obligatorie. Se va alege o pantă minimă, pentru a evita prezența unei acoperiș masiv în peisajul cultural văzut dinspre capela Bogát sau biserica din Gârciu.

Învelitori:

Șarpantele vor fi acoperite obligatoriu cu învelitoare din tablă gri, culoare mată, cât mai simplă. Este interzisă utilizarea tablei care imită țigla.

Reclame, firme:

În această subzonă se acceptă numai firme din materiale tradiționale, și nu se acceptă reclame de nici-un fel.

Utilizări permise:

- Mică industrie, ateliere meșteșugărești, agroindustrie, manufacturi, (servicii), cu condiția ca ele să nu depășească cadrul unei gospodării tradiționale.
- Lr: revenirea la această funcțiune ar fi benefică.



- **zona cu trupuri sat RACU trup R1 / UTR.3 / PARCELAR tradițional, în pieptene /UTR.5 / PARCELAR tradițional, în pieptene + zona cu trupuri sat Gârciu trup G1/UTR.2 / PARCELAR tradițional, în pieptene**

Este vorba de zona centrală a comunei, adiacent zonei reprezentative ale UTR1/centru.

UTR-ul 3 din trup R1 conține un monument istoric /conacul Cserei/ reglementările ca regim de înălțime, volumetrie, regim de înălțime, materiale, finisaje etc. pentru conac respectă prevederile zonei. Morfologia este aparte, astfel intervențiile în cazul conacului se fac pe bază de P.U.D., iar P.O.T. nu va depăși 30%, C.U.T. 0,3.

În cazul proiectului depus pentru autorizare, va fi prezentată desfășurata străzii, conținând fațadele dinspre stradă a imobilelor vecine (situația existentă și situația propusă) precum și modul în care intervenția propusă se relaționează la înălțimile specifice ale clădirilor învecinate (H_{MAX} , H_{Min} , H_s). La fel, planul de situație se va prezenta împreună cu vecinătățile, și anume: câte două loturi din stânga și din dreapta parcelei pe care se va interveni cu construcție, respectiv cele cinci loturi de vizavi, de pe partea cealaltă a străzii. La marginea U.T.R., se vor prezenta parcelele din U.T.R.-ul vecin, ce sub cad sub incidența acestei prevederi de cinci loturi în stânga și în dreapta străzii.

Utilizări permise: principala funcțiune este **Lr**,
+ punctual, ca niște insule apare **Az**, (funcțiune „cvazi” existentă în zonă) Extinderea acestei funcții necesită studiu de impact.

Utilizări permise cu condiționări: **ISa, ISi, ISc, ISct, ISco, ISf, ISct, ISs:** condiționările constă în faptul ca să nu depășească cadrul unei gospodării tradiționale existente Lr din acest U.T.R.- sau se vor realiza pe bază de P.U.Z.

Utilizări tolerate: **ISps:** Prestările de servicii nu vor depăși cadrul unei gospodării tradiționale. Pentru înființarea ISps este nevoie de acordul scris al vecinilor, precum și de măsuri compensatorii pentru reducerea poluării fonice - dacă este cazul.

Utilizări interzise: **orice funcțiune ce necesită volume mari de construcții, ce rup scara locului.**

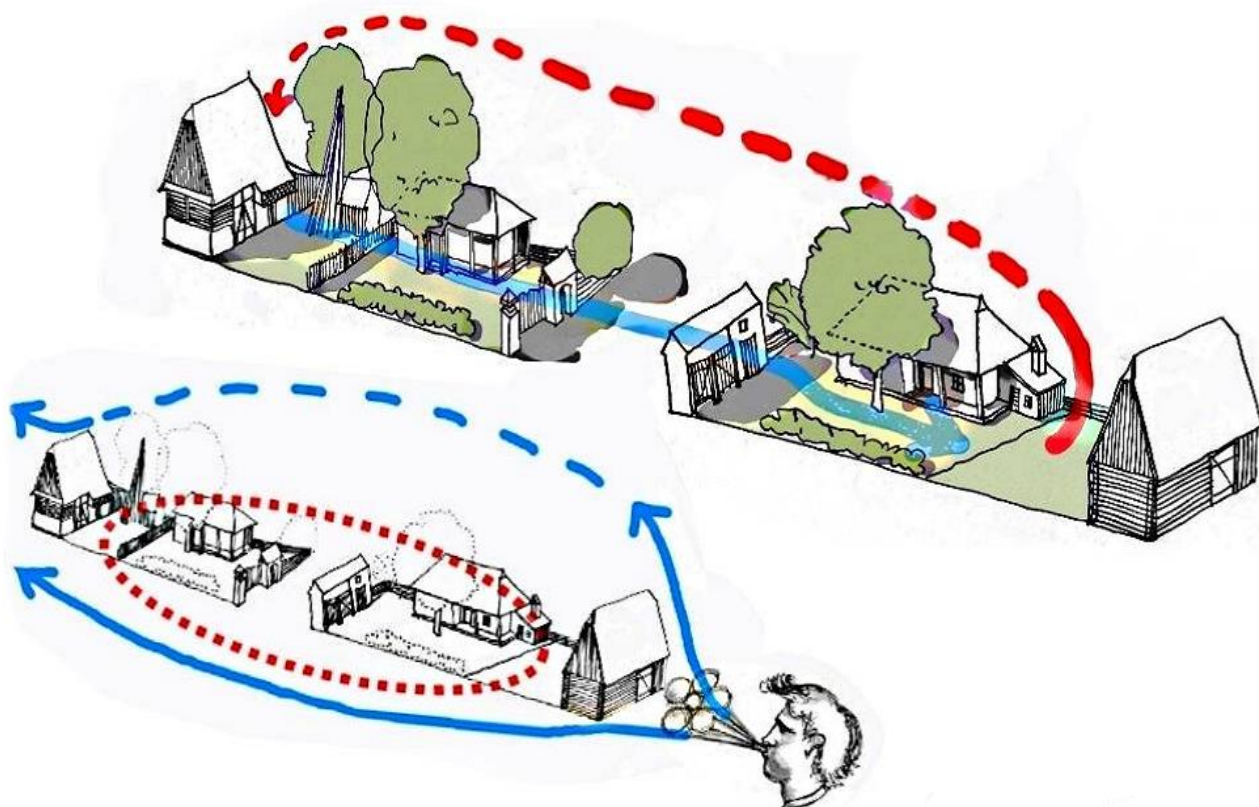
Reglementările sunt specificate mai jos, separat, pentru fiecare subzonă.

Pentru funcțiunea **Lr** zona cu trupuri sat RACU trup **R1/UTR.3**/parcelar tradițional, în pieptene și **UTR.5** din același trup **R1**/parcelar tradițional, în pieptene + zona cu trupuri sat Gârciu trup **G1/UTR.2** / parcelar tradițional, în pieptene

Acest tip de locuire este ulterioară zecimilor și fundăturilor. Se caracterizează prin păstrarea parcelarului tradițional și prin conservarea destul de bună a imaginii rurale, cu

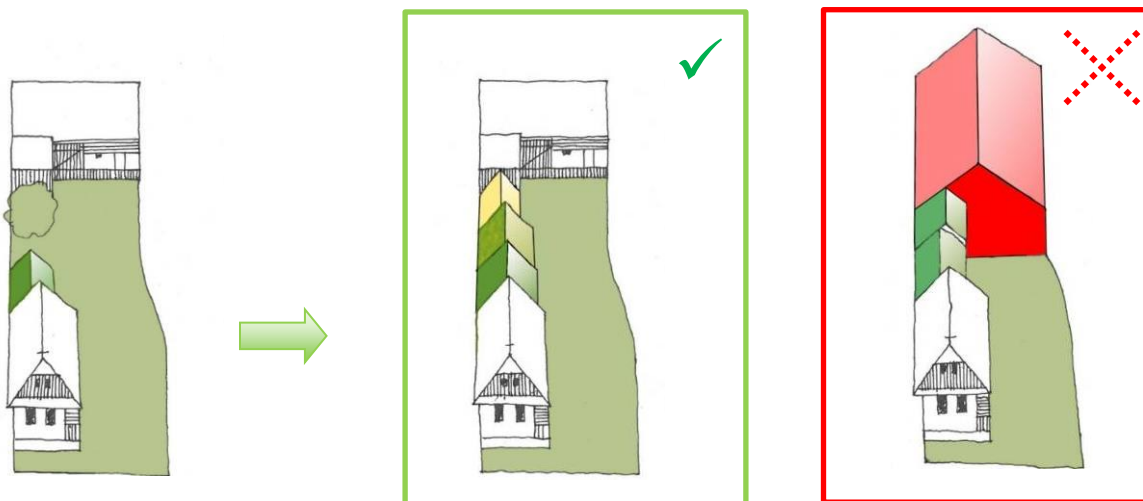
șure amplasate paralel cu drum. Funcțiunea predominantă a zonei este locuirea de tip rural. În acest sens, agricultura (cultivarea plantelor și creșterea animalelor) la scara gospodăriilor tradiționale din zonă reprezintă activitatea de bază și funcțiunea principală pe lângă locuire. În acest sens, se acceptă anexe gospodărești și adăposturi pentru animale, cu capacitate limitată.

Chiar modul de organizare a parcelarului în piaptăn asigură un microclimat mai convenabil, în sensul că șurile care închid loturile formează o barieră în calea vânturilor, iar în interior totdeauna se găsește zone umbrite și o circulație de aer, care răcorește zonele încălzite pe timpul verii.



Nu se recomandă comasarea sau reparcelarea parcelelor.

Modul de extindere a fondului construit în cazul parcelarului în pieptene:

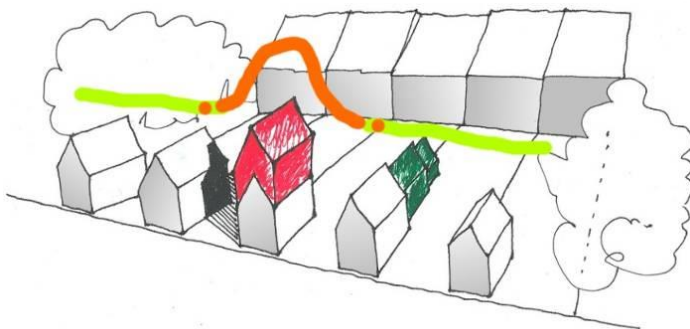
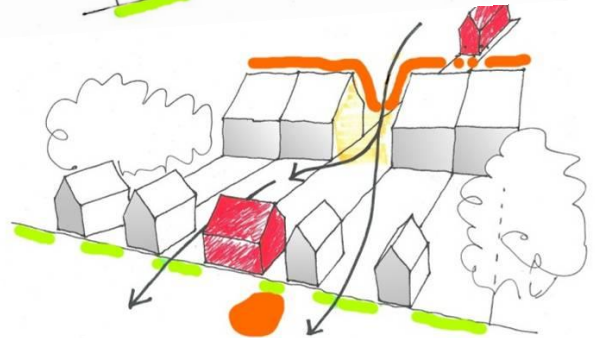


Greseli de evitat în cazul parcelarului în pieptene:

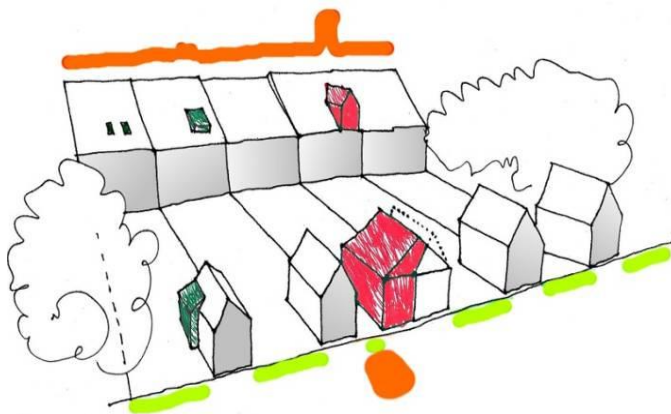
- nerespectarea aliniamentelor la case sau la șure:



- nerespectarea orientării volumelor / sau demolarea șurelor

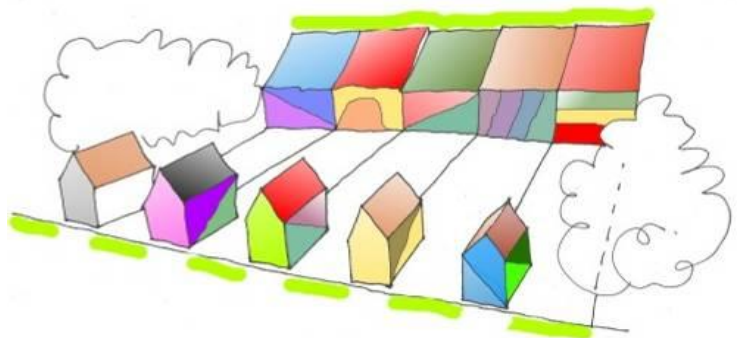


- supraînălțarea volumelor din față în loc de extinderi spre spate / neasigurarea înșuririi corecte



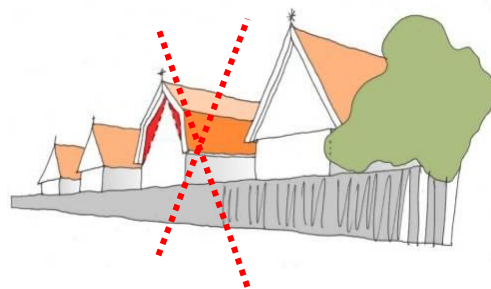
- extinderea excesivă în lateral al volumelor din față / rupe ritmul la stradă a construcțiilor.
- Lucarne mari pe linia șurelor / distruge silueta acestora.

- cromatica străină locului sau mod de colorare ce dematerializează volumele



Greseli de evitat în cazul parcelarului în pieptene (în continuare):

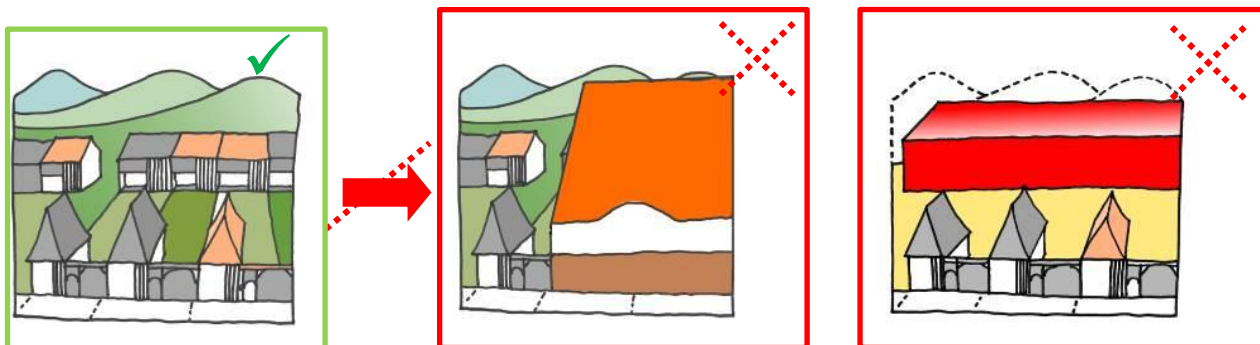
- ruperea pantei acoperișului:
(opantă ruptă, în ideea măririi spațiului mansardei sub acoperiș, prinde umbră și schimbă raportul obișnuit dintre perete și acoperiș.→
- neobservarea valorii ambientale și ca atare, netratarea zonei ca zonă construită protejată (chiar dacă nu conține un monument istoric)



În mod traditional, serviciile și mai multe activități meșteșugărești au funcționat chiar în cadrul acestei zone. În principiu, aceste activități desfășurate la scară mică pot fi considerate ca funcțiuni complementare tradiționale. Drept urmare, propunem menținerea acestor activități în continuare, cu următoarele condiționări:

- Activitatea nu poate să depășească volumul construcțiilor caracteristice pentru o gospodărie tradițională.
- Se solicită acordul scris al vecinilor.
- Nu se acceptă de nici-un fel ocuparea domeniului public. Investitorul va asigura numărul de parcări necesare pe terenul lui. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

În cazul transformării funcțiunii Lr în funcțiunile permise, permise cu condiționări în cadrul acestei U.T.R.: - Spre stradă se va păstra caracterul gospodăriei tradiționale, cu păstrarea caselor de locuit – ca aspect, volumetrie și scară; în spate se acceptă dezvoltări, dar care respectă spiritul și ritmul șurelor tradiționale, iar construcțiile vor avea finisaje tradiționale.



▪ Mod de ocupare a terenului.

- În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.
- Morfologic, intervențiile propuse vor păstra modul de ocupare tradițională ale parcelelor. Din acest motiv, planul de situație se va prezenta la o scară convenabilă, cuprinzând obligatoriu următoarele:
 - o pe lângă parcela vizată, se vor prezenta și loturile vecine: cele adiacente (câte două în stânga și dreapta parcelei), precum și loturile de vis-a-vis de peste drum, cu toate construcțiile existente, cu mențiuni privind regimul de înălțime ale acestora și cu materialele folosite – chiar dacă prin aceasta se depășește cadrul UTR. . Nu se vor lua în calcul funcțiile I_{si}, I_{Sa}, I_{Dp} existente.
 - o *se va prezenta P.O.T. și C.U.T. separat pentru fiecare parcelă, precum și media aritmetică a acestora. La calcularea mediei nu intră datele parcelei studiate. Pentru aceasta, este valabilă media obținută pentru loturile învecinate. La calculul mediei aritmetice vor intra indicatorile valabile în momentul elaborării P.U.G.-ului, drept urmare nu se acceptă artificii prin care mărind P.O.T. sau C.U.T. la o parcelă prin aceasta indicatorii urbanistici pot fi mărite la rând, succesiv în timpul valabilității acestui P.U.G.. În cazul în care din diferite motive acest mod de calcul al P.O.T./C.U.T nu se realizează, se va aplica o valoare de 25% pentru P.O.T și 0,425 C.U.T și se va aplica automat un regim de înălțime P+(m), cu mansarda în volumul acoperișului construcției P.*
 - o va fi prezentată separat, pe două planșe, situația existentă respectiv situația propusă;
 - o va fi evidențiat pe planul de situație propus modul în care situl este respectat de intervenția propusă;
 - o având în vedere caracterul „haotic” al ocupării parcelarului în zona din spate- (anexe +șură) – nu se va căuta introducerea unei „ordini” acolo unde niciodată nu a existat.

▪ Amplasarea față de aliniament.

- Autorizarea executării construcțiilor se va face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilit prin certificatul de urbanism conform art. 23 din R.G.U.
- Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii. În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În cazul în care există alinieri variabile și nu se poate ajunge la o concluzie fermă prin studierea situației existente – clădirile se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament, iar în spațiul rezultat se vor planta pomi, câte un pom pe fiecare 10 m² rezultat.
- Se recomandă prin certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în fondul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga dreapta.

▪ Amplasarea în interiorul parcelei (limitele laterale și limita posterioară).

- Este aproape unanimă amplasarea la picătură, parcelele tradiționale pot fi construite numai în acest fel.
- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele fațade altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă însorirea corectă a locuințelor și sunt remediate eventualele discomforturi (poluare fonică, etc.)

▪ Înălțimea construcțiilor.

În cazul proiectului depus pentru autorizare, va fi prezentată desfășurata străzii, conținând fațadele dinspre stradă a imobilelor vecine (situația existentă și situația propusă) precum și modul în care intervenția propusă se relaționează la înălțimile specifice ale clădirilor învecinate ($H_{MAX.}$, $H_{MIN.}$, $H_s.$) – astfel casele se vor compara cu case, șurele cu șure etc. și înălțimile noilor construcții se vor înscrie în aceste parametrii. În cazul clădirilor învecinate cu funcțiuni de ISa, ISi existente, nu se vor lua în calcul înălțimile clădirilor cu funcțiuni de servicii existente, ci doar a locuințelor/șurelor etc.

▪ Volumetria.

Extinderile, mansardările, precum și construcțiile noi vor avea o volumetrie care se integrează în sit – bazat pe analiza vecinătăților. Dincolo de păstrarea unei imagini coerente dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii privite dinspre stradă, astfel:

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea monumentelor istorice de pe arterele de circulație, precum și dinspre perspectivele valoroase. Nu se admite mascarea monumentelor istorice existente, sau îngrădirea accesului la acestea;
- se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei. Suprafețele însumate ale luminatoarelor nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale, însă nu poate fi periclitată siguranța construcțiilor învecinate. În zonele

vizibile din spațiul public nu este permisă realizarea de demisoluri, deoarece creează salturi necaracteristice pentru aspectul clădirilor din zonă.

- pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime general al zonei în care se află nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.
- În cazul construcțiilor figurate cu valoare arhitecturală sau ambientală în planșele din analiza imaginii rurale, prin natura intervențiilor se vor evidenția clar volumele originale și completările ulterioare, atât în cazul extinderilor orizontale, cât și în cazul mansardărilor prin aplicarea concomitentă a următoarelor măsuri:
 - o evitarea continuării acoperișului în planul acoperișului existent. Astfel se recomandă coborârea acoperișului la extinderi cu cca. 10 cm față de acoperișul existent.
 - o prin finisaje.
- nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

▪ Fațadele.

Fațadele vor fi integrate în situl existent prin:

- marcarea pe fațade a parcellarului tradițional;
- asigurarea coerenței stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii;
- respectarea regimului de aliniere al construcțiilor existente. Aliniamentul nu poate fi depășit cu balcoane sau bowindow-uri;
- respectarea sau înscrierea în regimul de înălțime a vecinătăților (înălțimea maximă și înălțimea la streșină a construcțiilor învecinate). Aceste date vor fi figurate pe planul de situație, separat pentru fiecare clădire învecinată (înălțimile se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire);
- respectarea caracteristicilor zonei, prin materiale, goluri, regim de înălțime;
- adaptarea și conformarea gurilor de ventilare a podurilor după modelele existente;
- interzicerea lucarnelor/ în condițiile specificate la punctul următor, ce vizează acoperișurile ;
- realizarea timpanelor din tencuială, cu excepția caselor tradiționale existente pe sit, unde se regăsesc finisaje din lemn. În caz că există, se vor păstra și se vor restaura;
- evitarea realizării coșurilor de fum din beton aparent, cu coronamente metalice și orice sistem de ventilație aparent; elementele de îmbunătățire a tirajului nu vor fi vizibile din spațiul public;
- racordarea la fațadele învecinate, armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate, asigurând astfel coerența arhitecturală în ansamblul străzii;
- îmbunătățirea aspectului arhitectural al clădirilor prin folosirea critică a materialelor noi, moderne;
- evitarea calcanelor;
- păstrarea ornamentelor de fațadă, de acoperiș etc la casele existente cu valoare ambientală.
- neacceptarea termoizolației exterioare la clădirile cu ornamente valoroase de pe fațadă. În cazul acestor imobile se vor căuta măsuri compensatorii;
- punerea în valoare a stării inițiale ale fațadelor la clădirile existente valoroase sau a unei situații intermediare mai bune în cazul clădirilor cu fațade modificate. În acest caz va fi prezentată evoluția clădirii;
- prin încurajarea restaurării/recondiționării tâmplărilor de epocă în loc de schimbarea lor. În cazul celor modificate recomandăm revenirea la starea inițială – sau

reinterpretări în spiritul celor de epocă. Tâmplăriile vor fi realizate din lemn. Pot fi acceptate tâmplării PVC de calitate, doar cu aspect de lemn.

- executarea studiului de parament la clădirile existente. Intervențiile pe fațadele existente se vor face pe baza acestui studiu;
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente.

▪ Acoperișurile:

Sunt obligatorii acoperișuri cu șarpantă. Pentru volumele mari se recomandă pante simetrice, în două ape, formă geometrică simplă; nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse. Acoperișurile vor fi integrate în situl existent prin:

- învelitoare (vezi capitolul învelitori)
- respectarea pantei vecinătăților. În acest sens este obligatorie panta minimă recomandată, de 40°. Datorită dorinței de racordare la situația din vecinătăți, se acceptă și pante de peste 35°, dacă respectarea H_{max} / cornișă, $H_{streășină}$ nu este posibilă cu pante mai abrupte.
- Pe o zonă de max. 10 % din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse, decât panta generală a acoperișului, în ambele cazuri menționate în punctul anterior (de exemplu: pt. Amenajarea casei scării).
- datorită faptului că mai în toate cazurile există posibilitatea unei perceperii de sus -din turnul bisericii sau dintr-un deal apropiat- pentru păstrarea unei apariții coerente în contextul istoric, pe lângă planul acoperișului/învelitorii propuse se va prezenta o imagine fotografică luată de sus și o interpretare a acestuia cu volumetria și materialele acoperișului propus. Nu este exclus rezolvarea modernă a acoperișurilor cu condiția ca ele să aibă o valoare estetică ridicată, cu standard arhitectural ridicat.
- Aceste acoperișuri vor fi prezentate pe piesele desenate astfel, ca să ofere Comisiei Zonale ale Monumentelor Istorice posibilitatea de a înțelege și a judeca în conștiință de cauză.

▪ Aspectul exterior al construcțiilor. Materiale și finisaje.

Autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei – vezi art. 31 din R.G.U.

Se va armoniza aspectul construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea critică a materialelor noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lucrărilor privit din exterior nu contravine celor enumerate mai jos:

- utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente este interzisă;
- în principiu și primordial vor fi utilizate materiale și finisaje tradiționale, în felul în care acestea erau utilizate în mod tradițional. De exemplu:
 - socluri de piatră naturală, executate regulat și îngrijit;
 - tencuieli vărute sau cu aspect asemănător;
 - uși și ferestre în principiu din lemn; cu forme și profiluri tradiționale. Pot fi acceptate tâmplării din PVC, care se înscriu în acest context.

▪ Important:

Inclusiv următoarele lucrări necesită autorizație de construire:

- **placarea ulterioară cu piatră a soclurilor, peste nivelul planșeului de călcare de la parter;**

- **revopsirea fațadei, în culori diferite decât culoarea albă sau ocrurile și culorile pastel tradiționale;**
- **schimbarea tâmplăriei, în condițiile în care forma sau materialul acestora diferă de cel original;**
- **schimbarea învelitorii;**
- **firmele și panourile mici de reclamă – în condițiile legislației în vigoare;**
- **Nu sunt acceptate în zonele vizibile dinspre domeniul public:**
 - **lăcuirea soclurilor de piatră;**
 - **tâmplării confecționate din metal, respectiv din plastic de culoare albă, geam armat cu plasă din metal;**
 - **elemente din policarbonat;**

▪ **Învelitori.**

Învelitoarea va fi din țigle solzi și cu culori tradiționale, de lut ars. Pe porțiuni mici ale acoperișurilor (în special, în zonele cu pante reduse – vezi mai sus) se acceptă învelitori din tablă care se îmbătrânește frumos (de recomandat din cupru sau tablă de titan-zinc). Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, gri, roșu lucios etc.);

▪ **Gardurile și împrejmirile:**

Pentru realizarea împrejmirilor se vor respecta de regulă prevederile art. Nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejmirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției

- În cazul construcțiilor marcate ca valoaroase din analiza imaginii rurale se recomandă garduri transparente.
- În cazul construcțiilor marcate cu roșu pe planșele din analiza imaginii rurale, dacă nu se ameliorează situația existentă, este obligatoriu una din măsurile următoare:
 - garduri opace
 - porți secuiești
 - vegetație înaltă spre stradă.
- Porțile secuiești noi realizate vor avea ca reper cele mai apropiate două porți secuiești. Astfel, documentația de autorizare va cuprinde și fotografiile acestor porți.
- Gardurile și porțile vor fi din lemn și vor fi executate conform tradiției locale. Se recomandă o geometrie plană.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmirilor orientate spre spațiul public, sau stâlpi de piatră sau de beton, parapetei din piatră.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

▪ **Trotuare și podețe de peste șanț:**

- „Podurile” vor fi din piatră locală, sau vor fi placate cu lemn rotund în partea superioară, asemănător podurilor tradiționale. Nu se acceptă marginiri cu parapetei din beton la poduri.

- În caz că se dorește amenajarea trotuarelor, acestea vor fi de preferință din materiale locale, iar limitele de proprietate se vor prelungi peste domeniul public prin trei rânduri de piatră cubică înserată în finisajul ales pentru trotuar.

- Reclame, firme:

Conform Legii nr. 185/2013, se va adopta regulamentul local de publicitate privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate în comuna Racu.

- Reglementări urbanistice, în continuare pentru funcțiunea Lr, trup R1 / UTR 2/ parcelar arhaic zecimi:

P.O.T.	Conform regulii vecinătăților, stabilite la regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor, scrise cu litere <i>italiene (înclinate)</i> și <u>subliniate cu linie întreruptă</u> , referitoare la funcțiunea Lr, stabilită la regulamentul UTR1/Centru.
C.U.T.	
H MAX	
H MIN	
H STREAȘINĂ	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+(m), în volumul acoperișului existent

- Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime a vecinătăților, nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii. În cazul acestora, nu se acceptă transformarea podului în mansardă. Însă în situația în care aceste construcții apar ca exemple negative în studiul de imagine a satului, odată ce proprietarii acestor construcții solicită reparații capitale, respectiv posibile extinderi ale acestora, în C.U. vor fi solicitate măsuri ce reduc prezența acestora în imaginea rurală, și anume: gard opac sau poartă secuiască sau plantări de vegetație ce maschează construcția și reduc prezența vizuală a acesteia în cadrul construit, tratarea fațadelor astfel încât clădirile să nu iasă în evidență etc.- conform metodologiei de elaborare C.U. precizat la sfârșitul acestei documentații, în capitolul IX.

Pentru subzona **IDp**, (funcțiune existentă în zonă, care poate fi păstrat, nu și extins) sat Gârciu trup **G1/UTR.2** / parcelar tradițional, în pieptene.

Această subzonă încearcă să clarifice situația unei zone de producție intercalate în țesutul rural cu funcțiunea de locuit (este vorba de inserție punctiformă de funcțiune industrială mică în țesutul localității), fără fâșii de protecție și fără posibilitatea realizării fâșiei de protecție. Se va căuta ameliorarea situației existente prin măsuri compensatorii (plantare arbori unde acest lucru este posibil, izolarea fonică mai performantă a clădirilor, aspect arhitectural mai îngrijit, impact vizual mai redus). Este obligatorie, în toate cazurile, luarea măsurilor compensatorii pentru evitarea poluării fonice și vizuale a vecinătăților.

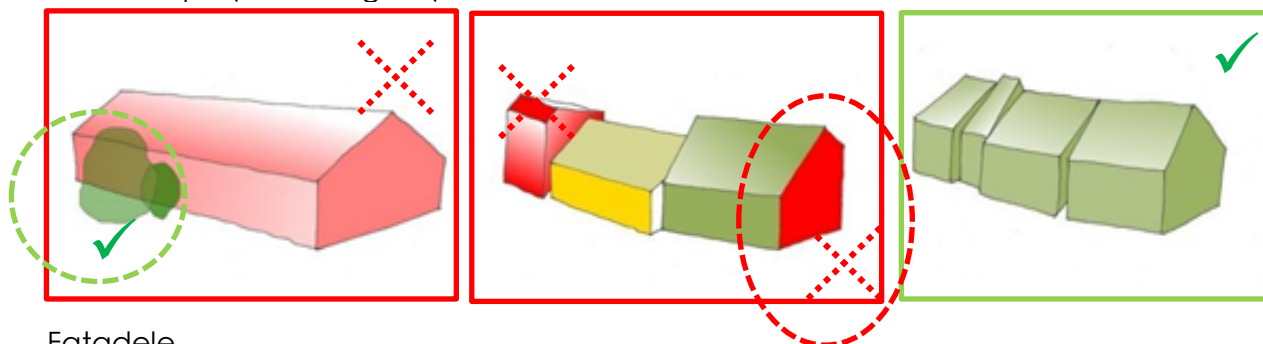
Concomitent sunt valabile următoarele reguli:

- Dacă beneficiarul optează pentru o arhitectură modernă cu finisaje tradiționale pe fațade, care nu este o pasișă, cu acordul Consiliul Local se poate emite certificat de urbanism, fără solicitare P.U.D., cu condiția că se respectă morfologia terenurilor din UTR din care face parte această subzonă. Culoarele finisajelor și a învelitorilor se vor înscrie în peisaj.
- Construcțiile noi trebuiesc retrase față de aliniamentul străzii cu min. 15 m, iar spațiul rezultat va fi amenajat ca spațiu verde cu arbori și arbuști. Dacă nu se respectă această retragere de 15 m, se solicită P.U.D.

- Construcțiile noi vor fi amplasate „perpendicular” pe drum, urmând limitele laterale ale parcelei, la picătură, unde este posibil, zona spre peisaj al lotului va fi înconjurat de un rând de arbori.
- Clădirile din această zonă și activitățile vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie; pentru investiții în această zonă este nevoie obligatoriu de aprobarea P.S.I.
- P.O.T., C.U.T. fără obiect, dar se va respecta morfologia zonei.
- Clădirile vor avea regimul de înălțime P. Nu se acceptă mansardări, supraetajări.
- Parcările necesare funcționării și depozitarea materialelor nu pot fi realizate pe domeniul public.
- Contrar celor menționate mai sus, se acceptă dezvoltări minimale pentru nevoi iminente –cum ar fi o mică centrală termică. Aceste dezvoltări nu vor depăși 5% din suprafața construită existentă la sol în momentul aprobării prezentului P.U.G., și nu pot fi repetate succesiv în perioada de valabilitate a P.U.G-ului, a doua solicitare de acest gen va avea drept urmare necesitatea elaborării unui P.U.Z pentru subzona respectivă.
- Pentru dezvoltările care nu se conformează celor de mai sus, se solicită P.U.Z. P.U.Z. se va referi și impactul vizual al intervenției văzut de la capela de pe Bogát, respectiv de la biserica din Gârciu. Acest P.U.Z. va clarifica relațiile cu parcelele vecine, măsurile compensatorii propuse pentru a diminua prezența și efectele acestor subzone în contextul vecinătăților și a peisajului cultural.

Volumetria.

Pe cât posibil, și în funcție de procesul tehnologic, volumele mari (monobloc) vor fi sparte în volume mai mici, asemănătoare șurelor. Dacă acest lucru nu este posibil, vor fi mascate parțial cu vegetație.



Fațadele.

Nu se acceptă fațade cortină. Nu se acceptă fațade finisate cu tablă, respectiv beton aparent. Nu se acceptă culori stridente pe fațadă.

Este obligatorie:

- utilizarea materialelor tradiționale din zonă pentru fațade sau folosirea unor soluții contemporane, dar care în final vor avea un aspect tradițional;
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente;

Acoperișurile:

Păstrarea acoperișurilor în pantă este obligatorie. Se va alege o pantă minimă, pentru a evita prezența unei acoperiș masiv în peisajul cultural văzut dinspre capela Bogát sau biserica din Gârciu.

Învelitori.

Șarpantele vor fi acoperite obligatoriu cu învelitoare din tablă gri, culoare mată, cât mai simplă. Este interzisă utilizarea tablei care imită țigla.

Reclame, firme:

În această subzonă se acceptă numai firme din materiale tradiționale, și nu se acceptă reclame de nici-un fel.

Utilizări permise:

- Mică industrie, ateliere meșteșugărești, agroindustrie, manufacturi, (servicii), cu condiția ca ele să nu depășească cadrul unei gospodării tradiționale.
 - Lr: revenirea la această funcțiune ar fi benefică.
 - SPpp, ISps, ISa.
-



- **zona cu trupuri sat RACU trup R1 / UTR.7/PARCELAR TRADIȚIONAL, RELAȚIONAT CU APA**
- **zona cu trupuri sat RACU trup R2 / PARCELAR TRADIȚIONAL, RELAȚIONAT CU APA**

Este vorba de zona o zonă adiacentă râului Olt.

Utilizări permise: principala funcțiune este **Lr**,

Utilizări permise cu condiționări: **ISi, ISa, ISco, ISf, ISc, ISct, ISs:** condiționările constă în faptul ca să nu depășească cadrul unei gospodării tradiționale existente Lr din acest U.T.R.

Utilizări tolerate: **ISps:** Prestările de servicii nu vor depăși cadrul unei gospodării tradiționale. Pentru înființarea ISps este nevoie de acordul scris al vecinilor, precum și de măsuri compensatorii pentru reducerea poluării fonice - dacă este cazul.

Utilizări interzise: **orice funcțiune ce necesită volume mari de construcții, ce rup scara locului.**

Acest tip de locuire se caracterizează prin păstrarea parcelarului tradițional și prin conservarea destul de bună a imaginii rurale. Funcțiunea predominantă a zonei este locuirea de tip rural. În acest sens, agricultura (cultivarea plantelor și creșterea animalelor) la scara gospodăriilor tradiționale din zonă reprezintă activitatea de bază și funcțiunea principală pe lângă locuire. În acest sens, se acceptă anexe gospodărești și adăposturi pentru animale, cu capacitate limitată.

Se simte prezența râului Olt, ce conferă o atmosferă aparte a locului.

Nu se recomandă comasarea sau reparcelarea parcelelor.

În mod tradițional, serviciile și mai multe activități meșteșugărești au funcționat chiar în cadrul acestei zone. În principiu, aceste activități desfășurate la scară mică pot fi considerate ca funcțiuni complementare tradiționale. Drept urmare, propunem menținerea acestor activități în continuare, cu următoarele condiționări:

- Activitatea nu poate să depășească volumul construcțiilor caracteristice pentru o gospodărie tradițională.
- Se solicită acordul scris al vecinilor.
- Nu se acceptă de nici-un fel ocuparea domeniului public. Investitorul va asigura numărul de parcări necesare pe terenul lui. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

În cazul transformării funcțiunii Lr în funcțiunile permise, permise cu condiționări în cadrul acestei U.T.R.:- Spre stradă se va păstra caracterul gospodăriei tradiționale, cu păstrarea caselor de locuit – ca aspect, volumetrie și scară; în spate se acceptă dezvoltări, dar construcțiile vor avea finisaje tradiționale.

- Mod de ocupare a terenului.

- o va fi prezentată separat, pe două planșe, situația existentă respectiv situația propusă;
 - o va fi evidențiat pe planul de situație propus modul în care situl este respectat de intervenția propusă;
- Amplasarea în interiorul parcelei (limitile laterale și limita posterioară).

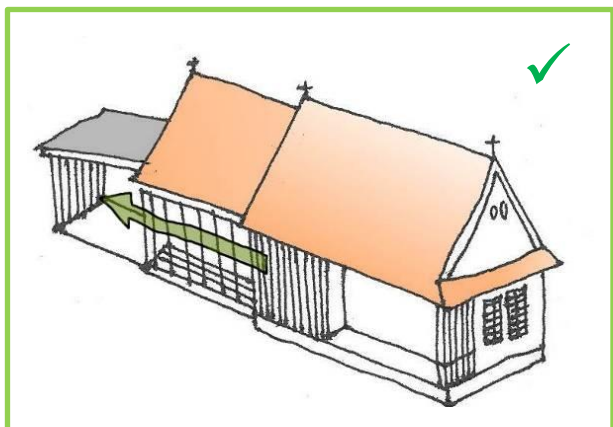
 - este aproape unanimă amplasarea liberă a construcțiilor.
 - se respectă însoțirea corectă a locuințelor și sunt remediate eventualele disconforturi (poluare fonică, etc.)
 - Înălțimea construcțiilor.

P, P+m, în interiorul volumului acoperișului

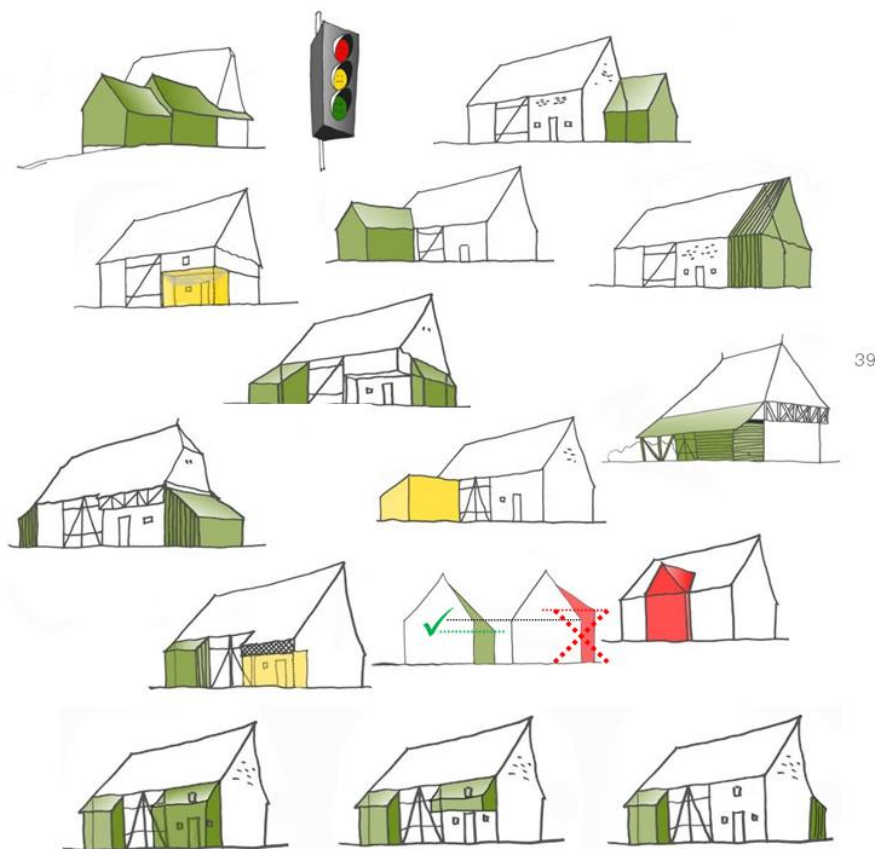
- Volumetria.

Extinderile, mansardările, precum și construcțiile noi vor avea o volumetrie care se integrează în tradiția locală. Dincolo de păstrarea unei imagini coerente dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii privite dinspre stradă, astfel:

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea monumentelor istorice de pe arterele de circulație, precum și dinspre perspectivele valoroase. Nu se admite mascarea monumentelor istorice existente, sau îngrădirea accesului la acestea;
- se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei. Suprafețele însumate ale luminatoarelor nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea unui subsol.
- Cota +/- 0.00 a construcțiilor va fi peste linia de inundabilitate. În loc de trepte/scări excesive se recomandă preluarea diferenței de nivel cu umplutură locală de pământ în jurul construcțiilor.
- pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime general al zonei în care se află nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.
- În loc de mansardări se preferă extinderi spre spatele parcelei:



- Extinderile în cazul șurelor vor respecta principiul „subordonării”, adică volumul adăugat va intra sub învelitoarea existentă.



- În cazul construcțiilor figurate cu valoare arhitecturală sau ambientală în planșele din analiza imaginii rurale, prin natura intervențiilor se vor evidenția clar volumele originale și completările ulterioare, atât în cazul extinderilor orizontale, cât și în cazul mansardărilor prin aplicarea concomitentă a următoarelor măsuri:
 - o evitarea continuării acoperișului în planul acoperișului existent. Astfel se recomandă coborârea acoperișului la extinderi cu cca. 10 cm față de acoperișul existent.
 - o prin finisaje.
- nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

▪ Fațadele.

Fațadele vor fi integrate în situl existent prin:

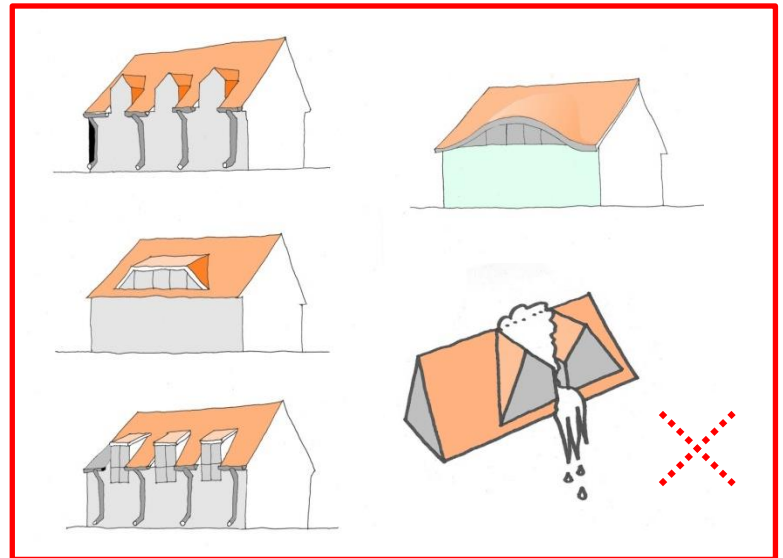
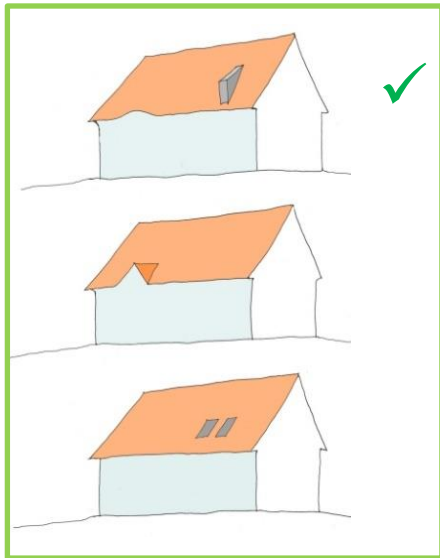
- asigurarea coerenței stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii;
- respectarea sau înscrierea în regimul de înălțime a vecinătăților (înălțimea maximă și înălțimea la streșină a construcțiilor învecinate). Aceste date vor fi figurate pe planul de situație, separat pentru fiecare clădire învecinată (înălțimile se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire);
- respectarea caracteristicilor zonei, prin materiale, goluri, regim de înălțime;
- adaptarea și conformarea gurilor de ventilare a podurilor după modelele existente;
- interzicerea lucarnelor/ în condițiile specificate la punctul următor, ce vizează acoperișurile ;
- realizarea timpanelor din finisaje din lemn;

- evitarea realizării coșurilor de fum din beton aparent, cu coronamente metalice și orice sistem de ventilație aparent; elementele de îmbunătățire a tirajului nu vor fi vizibile din spațiul public;
- racordarea la fațadele învecinate, armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate, asigurând astfel coerența arhitecturală în ansamblul străzii;
- îmbunătățirea aspectului arhitectural al clădirilor prin folosirea critică a materialelor noi, moderne;
- evitarea calcanelor;
- păstrarea ornamentelor de fațadă, de acoperiș etc.
- neacceptarea termoizolației exterioare la clădirile cu ornamente valoroase de pe fațadă. În cazul acestor imobile se vor căuta măsuri compensatorii;
- punerea în valoare a stării inițiale ale fațadelor la clădirile existente valoroase sau a unei situații intermediare mai bune în cazul clădirilor cu fațade modificate. În acest caz va fi prezentată evoluția clădirii;
- prin încurajarea restaurării/reconstrucției tâmplăriilor de epocă în loc de schimbarea lor. În cazul celor modificate recomandăm revenirea la starea inițială – sau reinterpretări în spiritul celor de epocă. Tâmplăriile vor fi realizate din lemn. Pot fi acceptate tâmplării PVC de calitate, doar cu aspect de lemn.
- executarea studiului de parament la clădirile existente. Intervențiile pe fațadele existente se vor face pe baza acestui studiu;
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente.

▪ Acoperișurile:

Sunt obligatorii acoperișuri cu șarpantă. Pentru volumele mari se recomandă pante simetrice, în două ape, formă geometrică simplă; nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse. Acoperișurile vor fi integrate în situl existent prin:

- învelitoare (vezi capitolul învelitori)
- respectarea pantei vecinătăților. În acest sens este obligatorie panta minimă recomandată, de 45°. Datorită dorinței de racordare la situația din vecinătăți, se acceptă și pante de peste 40°, dacă respectarea $H_{max} / \text{cornișă}$, $H_{streășină}$ nu este posibilă cu pante mai abrupte.
- Pe o zonă de max. 5 % din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse, decât panta generală a acoperișului, în ambele cazuri menționate în punctul anterior (de exemplu: pt. Amenajarea casei scării).
- datorită faptului că mai în toate cazurile există posibilitatea unei perceperii de sus -din turnul bisericii sau dintr-un deal apropiat- pentru păstrarea unei apariții coerente în contextul istoric, pe lângă planul acoperișului/învelitorii propuse se va prezenta o imagine fotografică luată de sus și o interpretare a acestuia cu volumetria și materialele acoperișului propus. Nu este exclus rezolvarea modernă a acoperișurilor cu condiția ca ele să aibă o valoare estetică ridicată, cu standard arhitectural ridicat.
- Aceste acoperișuri vor fi prezentate pe piesele desenate astfel, ca să ofere Comisiei Zonale ale Monumentelor Istorice posibilitatea de a înțelege și a judeca în conștiință de cauză.



- Aspectul exterior al construcțiilor. Materiale și finisaje.

Autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei – vezi art. 31 din R.G.U.

Se va armoniza aspectul construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea critică a materialelor noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lucrărilor privit din exterior nu contravine celor enumerate mai jos:

- utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente este interzisă;
- în principiu și primordial vor fi utilizate materiale și finisaje tradiționale, în felul în care acestea erau utilizate în mod tradițional. De exemplu:
 - socluri de piatră naturală, executate regulat și îngrijit;
 - tencuieli văruițe sau cu aspect asemănător;
 - uși și ferestre în principiu din lemn; cu forme și profiluri tradiționale. Pot fi acceptate tâmplării din PVC, care se înscriu în acest context.
- **Important:**
Inclusiv următoarele lucrări necesită autorizație de construire:
 - placarea ulterioară cu piatră a soclurilor, peste nivelul planșeului de călcare de la parter;
 - revopsirea fațadei, în culori diferite decât culoarea albă sau ocrurile și culorile pastel tradiționale;
 - schimbarea tâmplăriei, în condițiile în care forma sau materialul acestora diferă de cel original;
 - schimbarea învelitorii;
 - firmele și panourile mici de reclamă – în condițiile legislației în vigoare;
- **Nu sunt acceptate în zonele vizibile dinspre domeniul public:**
 - lăcuirea soclurilor de piatră;
 - tâmplării confecționate din metal, respectiv din plastic de culoare albă, geam armat cu plasă din metal;
 - elemente din policarbonat;

- **Învelitori.**

Învelitoarea va fi din țigle solzi și cu culori tradiționale, de lut ars. Pe porțiuni mici ale acoperișurilor (în special, în zonele cu pante reduse – vezi mai sus) se acceptă învelitori din tablă care se îmbătrânește frumos (de recomandat din cupru sau tablă de titan-zinc). Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, gri, roșu lucios etc.);

Se încurajează învelitorile de șită, șindrila, scândură- în acest caz, cele max. 5 % din suprafața acoperișului unde pot fi acceptate pante mai reduse poate fi mărită la 10%.

- **Gardurile și împrejuririle:**

Pentru realizarea împrejuririlor se vor respecta de regulă prevederile art. Nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției

- Toate gardurile vor fi transparente și cele vizibil din domeniul public vor fi din lemn.
- Porțile vizibile din domeniul public vor fi transparente și vor fi din lemn.
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

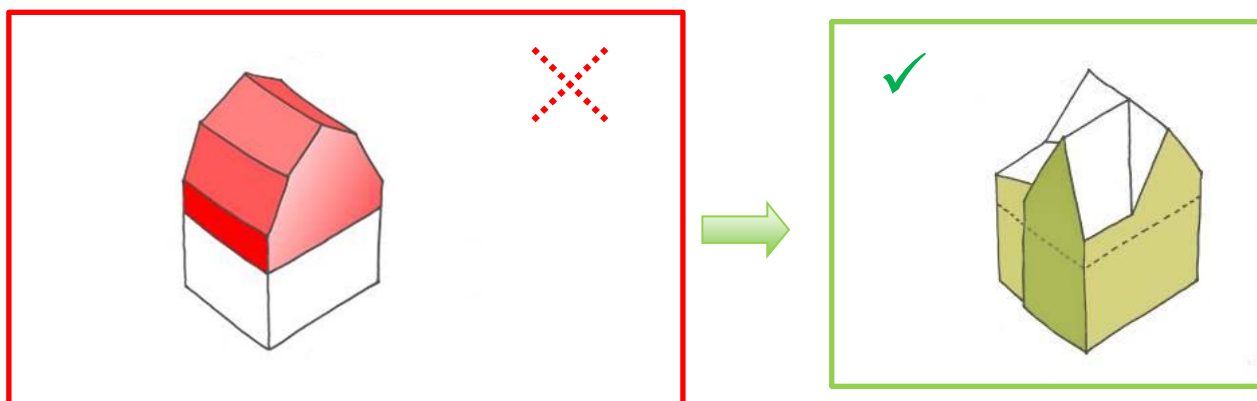
- **Reclame, firme:**

Conform Legii nr. 185/2013, se va adopta regulamentul local de publicitate privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate în comuna Racu.

P.O.T.	40%
C.U.T.	0,68
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+(m), în volumul acoperișului existent

- Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime a vecinătăților:

- nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii. În cazul acestora, nu se acceptă transformarea podului în mansardă, cu excepția când în locul unui acoperiș banal, de volum simplu, „rezultat” fără arhitect este transformată și descompusă în volumetrie ce reduce vizual prezența acoperișului, mai ales a timpanelor mari.



- Însă în situația în care aceste construcții apar ca exemple negative în studiul de imagine a satului, odată ce proprietarii acestor construcții solicită reparații capitale, respectiv posibile extinderi ale acestora, în C.U. vor fi solicitate măsuri ce reduc

prezența acestora în imaginea rurală, și anume: gard opac sau poartă secuiască sau plantări de vegetație ce maschează construcția și reduc prezența vizuală a acesteia în cadrul construit, tratarea fațadelor astfel încât clădirile să nu iasă în evidență etc.- conform metodologiei de elaborare C.U. precizat la sfârșitul acestei documentații, în capitolul IX.

Măsuri suplimentare în UTR tradițional, relaționat cu apă:

- se va reabilita relația tradițională cu râul. Se va evita ca apa vie a râului -folosit pe vremuri pentru adăparea animalelor, respectiv pentru stingerea incendiilor și pentru spălat- să devină apă moartă. În acest sens, accesele amenajate la apă vor fi realizate în mod tradițional și din materiale tradiționale și locale;
- este strict interzisă deversarea canalizării și a apelor menajere în râu!
- se va păstra vegetația tradițională de pe malul pârâului. Este interzisă eliminarea arborilor caracteristici (salcie, arin etc.).



- zona cu trupuri sat RACU trup R1 / **UTR.10/PARCELAR TRADIȚIONAL ATIPIC, CU VALOARE PEISAGERĂ**

Este vorba de zona de intrare în comună, dinspre Gheorgheni.

În cazul proiectului depus pentru autorizare, va fi prezentată fotografia zonei văzută de pe drumul european E578, (situația existentă și situația propusă, fotomontaj) precum și modul în care intervenția propusă se relaționează la înălțimile specifice ale clădirilor învecinate ($H_{MAX.}$, $H_{MIN.}$, H_s). La fel, planul de situație se va prezenta împreună cu vecinătățile, și anume: câte două loturi din stânga și din dreapta parcelei pe care se va interveni cu construcție, respectiv cele cinci loturi de vizavi, de pe partea cealaltă a străzii. La marginea U.T.R., se vor prezenta parcelele din U.T.R.-ul vecin, ce sub cad sub incidența acestei prevederi de cinci loturi în stânga și în dreapta străzii.

Utilizări permise: principala funcțiune este **Lr**,
+ punctual, ca o insulă apare **IDp**

Utilizări permise cu condiționări: **ISps:** condiționările constă în faptul ca să nu depășească cadrul unei gospodării tradiționale existente Lr din acest U.T.R.

Utilizări tolerante: **ISco:** Prestările de servicii nu vor depăși cadrul unei gospodării tradiționale. Pentru înființarea ISps este nevoie de acordul scris al vecinilor, precum și de măsuri compensatorii pentru reducerea poluării fonice - dacă este cazul.

Utilizări interzise: **orice funcțiune ce necesită volume mari de construcții, ce rup scara locului.**

- **Pentru funcțiunea Lr este valabilă regulamentul pentru zona cu trupuri sat Racu trup R1 / UTR.2/parcelar arhaic, zecimi .**
- **În plus față de cele specificate în regulamentul pentru zecimi, se solicită ca în interiorul curților să fie plantate pomi fructiferi de talie medie și mare.**
- **Pentru funcțiunea IDp este valabilă regulamentul pentru subzona IDp, sat Gârciu trup G1/UTR.2 / parcelar tradițional, în pieptene.**



- zona cu trupuri sat Gârciu trup G1 / **UTR.1/PARCELAR ARHAIC, CU FUNDĂTURI**

Asemănător zecimilor, fundăturile sunt o formă arhaică de organizare. Sunt ușor ulterioare zecimilor, se caracterizează prin gruparea unei străzi foarte înguste.

În cazul proiectului depus pentru autorizare, va fi prezentată desfășurata străzii, conținând fațadele dinspre stradă a imobilelor vecine (situația existentă și situația propusă) precum și modul în care intervenția propusă se relaționează la înălțimile specifice ale clădirilor învecinate ($H_{MAX.}$, H_{Min} , H_s). La fel, planul de situație se va prezenta împreună cu vecinătățile, și anume: câte două loturi din stânga și din dreapta parcelei pe care se va interveni cu construcție, respectiv cele cinci loturi de vizavi, de pe partea cealaltă a străzii. La marginea U.T.R., se vor prezenta parcelele din U.T.R-ul vecin, ce sub cad sub incidența acestei prevederi de cinci loturi în stânga și în dreapta străzii.

UTR-ul conține un monument istoric /biserica din Gârciu/ În cazul ansamblului bisericii nu se acceptă decât lucrări de restaurare, eventual mici intervenții de protecție, cu caracter temporar.

Utilizări permise: principala funcțiune este **Lr**, + punctual, ca niște insule apar **ISi, ISct, SPpp, GCc** (funcțiuni existente în zonă, care vor fi păstrate, eventual extinse).

Utilizări permise cu condiționări: **ISco, ISf, ISc, ISct, ISs:** condiționările constă în faptul ca să nu depășească cadrul unei gospodării tradiționale existente Lr din acest U.T.R.

Utilizări tolerate: **ISps:** Prestările de servicii nu vor depăși cadrul unei gospodării tradiționale. Pentru înființarea ISps este nevoie de acordul scris al vecinilor, precum și de măsuri compensatorii pentru reducerea poluării fonice - dacă este cazul.

Utilizări interzise: **orice funcțiune ce necesită volume mari de construcții, ce rup scara locului.**

- Pentru funcțiunea Lr este valabilă regulamentul pentru zona cu trupuri sat Racu trup R1 / UTR.2/parcelar arhaic, zecimi .
- Pentru funcțiunile ISi, ISct sunt valabile regulamentul pentru zona subzonele ISi, ISa, SPp, ISc, ISct, ISs, ISps, trup R1/ UTR 1/ centru.
- Subzona SPpp este neconstruibilă, intervențiile pot fi făcute doar pe baza unui proiect peisager care subliniază valorile monumentului istoric.
- În subzona GCc nu se permit noi construcții. Ceea ce privește aleile, ele vor fi pietruite cu piatră, sau se vor utiliza materiale prevăzute pentru trotuarele din zona cu trupuri sat Racu trup R1 / UTR.2/parcelar arhaic, zecimi .



- **zona cu trupuri sat RACU, trup R1 / UTR.6, UTR. 8, UTR.9, UTR.11, UTR 12, parcelar nou,**
- **zona cu trupuri sat Gârciu, trup G1/ UTR.4, UTR.6, parcelar nou**

Sunt zone noi cuprinse în intravilan. Pentru aceste zone se va realiza P.U.Z. Până la elaborare P.U.Z. se va institui regim de interdicție temporară de construire. Aceste U.T.R.-uri sunt în plin planul a celor două monumente istorice situate pe deal: fie capela de pe Bogát, fie biserica din Gârciu. Astfel regulamentele privind regimul de înălțime a construcțiilor, volumetria construcțiilor, fațadele construcțiilor, acoperișurile, aspectul exterior (materiale, finisaje), învelitorile, gardurile și împrejmuirile, trotuarele, reclamele vor fi conform celor precizate mai jos și vor fi preluate în viitoarele P.U.Z.-uri ce vor clarifica trama stradală, mărimea parcelelor, $H_{max-coamă}$, $H_{streașină}$.

▪ Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime ($H_{MAX.}$), respectiv a înălțimii minime admise ($H_{Min.}$). În situațiile în care se prevăd atât un $H_{MAX.}$, cât și un $H_{Min.}$, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ. Pe lângă înălțimea maximă, se operează și cu înălțimea la streașină (H_s)- deoarece clădirile vor fi cu acoperiș șarpantă. Pentru P.U.Z. elaborat este obligatoriu precizarea regimului maxim de înălțime, precum și înălțimea la streașină etc, specificate anterior. În cadrul reglementărilor, înălțimea construcțiilor se va măsura de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale, însă nu poate fi periclitată siguranța construcțiilor învecinate.

Nu este permisă realizarea de demisoluri în zonele vizibile din spațiul public, dacă acestea perturbă ritmul fațadelor, mai ales a orizontalelor.

În cazul proiectului depus pentru autorizare, va fi prezentată desfășurata străzii, conținând fațadele dinspre stradă a imobilelor vecine (situația existentă și situația propusă) precum și modul în care intervenția propusă se relaționează la înălțimile specifice ale clădirilor învecinate ($H_{MAX.}$, $H_{Min.}$, H_s).

▪ Volumetria.

Construcțiile vor avea o volumetrie simplă, minimalistă. Dincolo de păstrarea unei imagini coerente dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii privite dinspre stradă, astfel:

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea monumentelor istorice de pe arterele de circulație, precum și dinspre perspectivele valoroase. Nu se admite mascarea monumentelor istorice existente, sau îngrădirea accesului la acestea;
- se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei. Suprafețele însumate ale luminatoarelor nu pot depăși 20% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;
- nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

▪ Fațadele.

Fațadele vor fi integrate în situl existent prin:

- asigurarea coerenței stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii;
- respectarea regimului de aliniere al construcțiilor existente. Aliniamentul nu poate fi depășit cu balcoane sau bowindow-uri;
- respectarea sau înscrierea în regimul de înălțime a vecinătăților (înălțimea maximă și înălțimea la streășină a construcțiilor învecinate).
- interzicerea lucarnelor;
- realizarea timpanelor din zidărie tencuită sau din finisaje din lemn;
- evitarea realizării coșurilor de fum din beton aparent, cu coronamente metalice și orice sistem de ventilație aparent; elementele de îmbunătățire a tirajului nu vor fi vizibile din spațiul public;
- racordarea la fațadele învecinate, armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate, asigurând astfel coerența arhitecturală în ansamblul străzii;
- îmbunătățirea aspectului arhitectural al clădirilor prin folosirea critică a materialelor noi, moderne;
- evitarea calcanelor;
- armonizarea cromaticii fațadelor cu fațadele adiacente.

▪ Acoperișurile:

Sunt obligatorii acoperișuri cu șarpantă. Pentru volumele mari se recomandă pante simetrice, în două ape, formă geometrică simplă; nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse. Acoperișurile vor fi integrate în situl existent prin:

- învelitoare (vezi capitolul învelitori)
- respectarea pantei vecinătăților. În acest sens este obligatorie panta minimă de 35°. Pe o zonă de max. 20 % din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse.
- datorită faptului că mai în toate cazurile există posibilitatea unei perceperii de sus -din turnul bisericii sau dintr-un deal apropiat- pentru păstrarea unei apariții coerente în contextul istoric, pe lângă planul acoperișului/învelitorii propuse se va prezenta o imagine fotografică luată de sus și o interpretare a acestuia cu volumetria și materialele acoperișului propus. Nu este exclus rezolvarea modernă a acoperișurilor cu condiția ca ele să aibă o valoare estetică ridicată, cu standard arhitectural ridicat. În cazul în care se alege această ultimă variantă, soluția trebuie aprobată și de comisia tehnică de urbanism din cadrul Consiliului Județean.

▪ Aspectul exterior al construcțiilor. Materiale și finisaje.

Autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei – vezi art. 31 din R.G.U.

Se va armoniza aspectul construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului pozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea critică a materialelor noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lucrărilor privit din exterior nu contravine celor enumerate mai jos:

- utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente este interzisă;
- în principiu și primordial vor fi utilizate materiale și finisaje tradiționale, în felul în care acestea erau utilizate în mod tradițional. De exemplu:
 - socluri de piatră naturală, executate regulat și îngrijit;
 - tencuieli vărute;

- uși și ferestre în principiu din lemn; cu forme și profiluri tradiționale. Pot fi acceptate tâmplării din PVC, care se înscriu în acest context.
- **Nu sunt acceptate în zonele vizibile dinspre domeniul public:**
 - **lăcuirea soclurilor de piatră;**
 - **tâmplării confecționate din metal, respectiv din plastic de culoare albă, geam armat cu plasă din metal;**
 - **elemente din policarbonat;**

▪ **Învelitori.**

Învelitoarea va fi adaptată tradiției locale, alcătuită din materiale „tradiționale” (țiglă ceramică profilată) și cu culori tradiționale. Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase– indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, gri, roșu lucios etc.);

▪ **Gardurile și împrejmuirile:**

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. Nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției

- Gardurile vor fi din lemn.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Se recomandă executarea podurilor din piatră locală.

▪ **Reclame, firme:**

Conform Legii nr. 185/2013, se va adopta regulamentul local de publicitate privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate în comuna Racu.

▪ **Trotuare:**

Trotuarele pot fi amenajate cu pavele de beton, de culoare gri.

P.O.T., C.U.T. (recomandat)

- Pentru loturi până la 300 m², POT=40% și CUT=0,8
- Pentru loturi între 300-500 mp POT=30% și CUT=0,6
- Pentru loturi peste 500 mp POT=25% și CUT=0,40

Notă: pentru UTR8, zona de locuire se poate ridica interdicția temporară de construire și se poate renunța la P.U.Z, dacă se respectă parcelarul indicat în P.U.G. și se asigură o lățime de stradă de 6 m, cu trotuare pe ambele laturi de 1.2 m și regimul de P.O.T /C.U.T recomandat. În acest caz:

H MAX	8m
H MIN	3m
H STREAȘINĂ	3m
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+M

- Pentru subzona **SPs** din zona cu trupuri sat RACU trup **R1 /UTR.8** /parcelar nou

Utilizări permise:

SPs

Utilizări permise cu condiționări: **SPp, SPpp, SPa:** condiționările constă în faptul că nu pot deveni funcțiunile dominante ale zonei, ele pot fi doar funcțiuni complementare de scară redusă

Utilizări tolerate: **ISco:** de mici dimensiuni, ce poate deservi funcțiunea de SPs, SPpp, SPa

Utilizări interzise: **orice funcțiune ce necesită volume mari de construcții, ce rup scara locului, cu excepția tribunei**

P.O.T.	Fără obiect, conform necesităților „tehnologice”
C.U.T.	
H MAX	
H MIN	
H STREAȘINĂ	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	

Intervențiile pot fi făcute pe bază de P.U.D., completat de un proiect peisager, în ideea reducerii prezenței volumelor propuse prin mascarea acestora cu vegetație. Zona este vizibilă din calea ferată, proiectul peisager va ține cont de acest aspect.

Fațadele.

Nu se acceptă fațade finisate cu tablă, respectiv beton aparent. Nu se acceptă culori stridente pe fațadă.

Este obligatorie:

- utilizarea lemnului pentru fațade, chiar se încurajează folosirea unor soluții contemporane;
- utilizarea vegetației înalte și de medie înălțime (arbori și arbuști) pentru mascarea volumelor văzute din exteriorul parcelei;

Acoperișurile:

Păstrarea acoperișurilor în pantă este obligatorie. Se va alege o pantă minimă, pentru a evita prezența unei acoperiș masiv în peisajul cultural văzut dinspre capela Bogát sau biserica din Gârciu.

Învelitori.

Șarpantele vor fi acoperite obligatoriu cu învelitoare din tablă gri, culoare mată, cât mai simplă. Este interzisă utilizarea tablei care imită țigla.

Reclame, firme:

În această subzonă se acceptă bannere.



- zona cu trupuri sat RACU, trup R1 / UTR.13, Unități industriale și agricole
- zona cu trupuri sat Gârciu, trup G1/ UTR.3, Unități industriale și agricole

Utilizări permise:

Az, Asp, IDp

Utilizări permise cu condiționări:

ISps, ISa, ISco: condiționările constă în faptul că nu pot deveni funcțiunile dominante ale zonei, ele pot fi doar funcțiuni complementare de scară redusă ce deservește funcțiunea principală **Az**

Utilizări tolerate:

Lr (locuințe de serviciu),: de mici dimensiuni, ce poate deservi funcțiunile **Az, Asp, IDp**

Utilizări interzise:

orice funcțiune ce prezintă pericol iminent pentru funcțiunea Az.

Nu se recomandă extinderea fermelor în apropierea zonelor de locuit, în schimb se va respecta distanțele de protecție a grajdurilor față de localitate.

Către zonele Lr se va realiza perdea de protecție din vegetație înaltă și de medie înălțime (arbori și arbuști), cu o lățime minimă de 5 m.

P.O.T.	Fără obiect, conform necesităților „tehnologice”
C.U.T.	
H MAX	
H MIN	
H STREAȘINĂ	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+(m), în volumul acoperișului existent în cazul clădirilor. Se acceptă silozuri cu înălțime maximă de 10 m.

Intervențiile pot fi făcute pe bază de P.U.D., completat de un proiect peisager privind perdelele de protecție față de locuințele învecinate.

Fațadele.

Nu se acceptă fațade finisate cu tablă, respectiv beton aparent. Nu se acceptă culori stridente pe fațadă.

Este obligatorie:

- utilizarea lemnului pentru fațade, chiar se încurajează folosirea unor soluții contemporane;

Acoperișurile:

Păstrarea acoperișurilor în pantă este obligatorie. Se va alege o pantă minimă, pentru a evita prezența unei acoperiș masiv în peisajul cultural văzut dinspre capela Bogát sau biserica din Gârciu.

Învelitori.

Șarpantele vor fi acoperite obligatoriu cu învelitoare din tablă gri, culoare mată, cât mai simplă. Este interzisă utilizarea tablei care imită țigla.

Reclame, firme:

În această subzonă se acceptă bannere.

Gardurile și împrejuririle:

Pentru realizarea împrejuririlor se vor respecta de regulă prevederile art. Nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției

- se recomandă garduri transparente din lemn, caracteristice din zonă pentru funcțiunile agricole.
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.



▪ **zona cu trupuri sat RACU, trup R1 / UTR.4, cale ferată și amenajări aferente**

Este zona din vecinătatea liniilor de cale ferată, strică și este foarte vizibilă din tren. Zona include și halta CFR, astfel este o poartă a comunei. Este o zonă destructurată, datorată în mare parte de neîntreținerea terenurilor. Terenurile sunt abandonate, neîngrijite, aproape este vorba un maidan.

Funcțiunile existente pot fi păstrate (halta). Clădirile noi propuse vor fi reprezentative, dar nu vor depăși regimul de înălțime P. Finisajele folosite în cazul fațadelor vor fi din lemn.

În cazul unor funcțiuni noi propuse, se va realiza P.U.Z.

P.O.T.	Max. 50 %
C.U.T	Se recomandă 0.5. În cazul clădirilor existente mai înalte, nu se recomandă mărirea CUT existent.
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P
H.COAMĂ	Max. 4 m în cazul construcțiilor noi.
PANTĂ ACOPERIȘ	45° în cazul construcțiilor noi.

- zona cu trupuri sat RACU, trup R3 / UTR.1, / UTR.2 , trup R6÷R45, parcelar tradițional montan
- zona cu trupuri sat Gârciu, trup G3÷G9, parcelar tradițional montan

Este vorba de zona zone punctiforme, dispersate în peisaj.

Utilizări permise: principala funcțiune este **Ls**,

Utilizări permise cu condiționări: **Ist, SPa**: condiționările constă în faptul ca volumele mari să fie sparte în volume mici

Utilizări tolerate: **Isc**: capelă, memoriale etc.

Utilizări interzise: **orice funcțiune industrială.**

Acest U.T.R. este compus din două funcțiuni majore, cea a locuirii sezoniere dispersate în peisaj, pe parcelar tradițional montan (liber), respectiv a serviciilor turisticeși de agrement.

- Orice construcție care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitate, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este regim juridic în proprietate publică.
- În cazul zonelor care nu dispun de rețele tehnico – edilitare, cu precădere cele de alimentare cu apă și canalizare, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca, în măsura programelor guvernamentale de dezvoltare, să urmărescă obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate și realizarea investițiilor.
- În cazul distanțelor mari (care necesită lucrări edilitare costisitoare) se acceptă fântâni forate, bazine vidanjabile etanșe și microstații de epurare. În aceste zone, în vederea asigurării echipării tehnico-edilitare corespunzătoare, la autorizarea executării construcțiilor se va examina posibilitatea de realizare ale acestora. Se recomandă, ca acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării microstații de epurare (de grup sau individuale), eventual de fose septice individuale sau de grup.

- **pentru funcțiunea Ls: Locuințe sezoniere, case de vacanță.** zona cu trupuri sat RACU, trup R3 / UTR.1, / UTR.2 , trup R6÷R45, parcelar tradițional montan / zona cu trupuri sat Gârciu, trup G3÷G9, parcelar tradițional montan

- Se recomandă utilizarea finisajelor de lemn, fără tratarea acestora, în sensul obținerii culorilor grii și maronii în care în mod tradițional se îmbătrânesc aceste finisaje.
- Nu se acceptă culori stridente pentru fațade și învelitori.

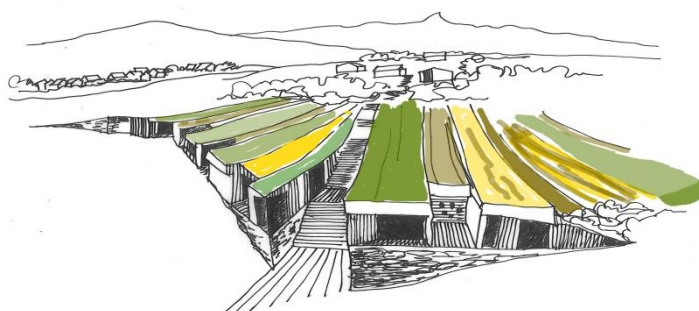
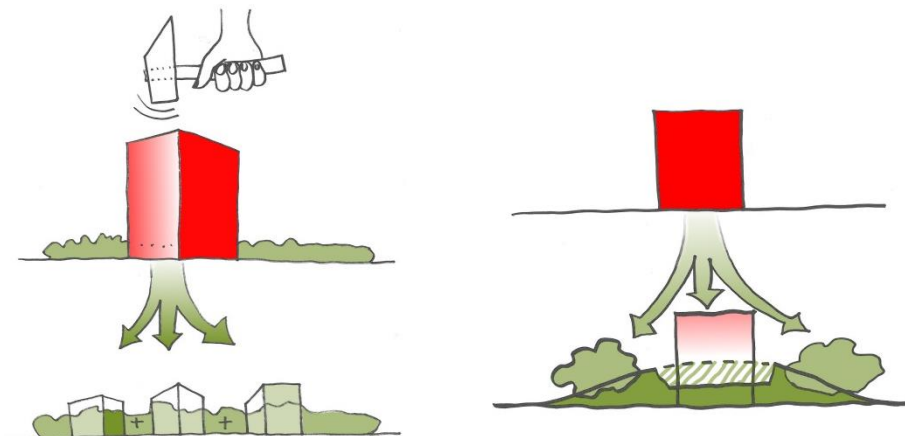
- Gardurile vor fi obligatoriu din lemn și vor fi transparente: golul dintre elementele din lemn va fi mai mare, decât plinul.
- Se recomandă amplasarea liberă a construcțiilor pe lot.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

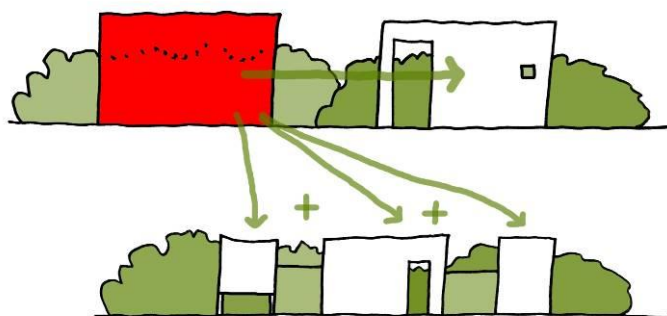
P.O.T.	15 %
C.U.T.	0,25
H MAX	8m
H MIN	3m
H STREAȘINĂ	3m
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+M

- **pentru funcțiunea ISt, SPa, ISc:** zona cu trupuri sat RACU, trup R3 / UTR.1, / UTR.2 , trup R6÷R45, parcelar tradițional montan / zona cu trupuri sat Gârciu, trup G3÷G9, parcelar tradițional montan

Construcțiile mari se vor sparge în volume mai mici, sau se vor „îngropa” în sensul că vor avea acoperiș verde, înierbat, care maschează mărimea construcției, sau vor fi mascate parțial cu pământ și vegetație.



Pe cât posibil, volumele vor fi transparente.



P.O.T.	10 %
C.U.T.	nu este cazul, după necesități
H MAX	nu este cazul, după necesități
H MIN	nu este cazul, după necesități
H STREAȘINĂ	nu este cazul, după necesități
REGIM DE ÎNĂLȚIME	nu este cazul, după necesități

- Se recomandă utilizarea finisajelor de lemn.
- Nu se acceptă culori stridente pentru fațade și învelitori.
- Gardurile vor fi transparente, foarte sumare și se vor limita la zone mici, necesare dpdv. funcțional. Gardurile vor fi obligatoriu din lemn și vor fi transparente: golul dintre elementele din lemn va fi mai mare, decât plinul.
- Se recomandă amplasarea liberă a construcțiilor pe lot.
- Perimetral lotului, este nevoie de realizarea unei perdele de protecție de min. 5 m lățime, realizat din arbori și arbuști de talie medie și mare, specifice zonei. Această amenajare se va realiza pe baza unui proiect peisager.
- Se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

▪ zona cu trupuri sat RACU, trup R5 / Unități industriale și agricole, sat Gârciu, trup G2 Unități industriale și agricole

- Orice construcție care prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată în prezent prezintă un efort nejustificabil pentru dezvoltarea rețelelor edilitate, poate fi realizată doar cu stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă - parțial sau total - de către investitor.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Dacă cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitară depășesc posibilitățile factorilor interesați, autorizarea construcției poate fi refuzată de către Consiliul Local. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este regim juridic în proprietate publică.
- În cazul zonelor care nu dispun de rețele tehnico – edilitare, cu precădere cele de alimentare cu apă și canalizare, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca, în măsura programelor guvernamentale de dezvoltare, să urmărească obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate și realizarea investițiilor.
- În cazul distanțelor mari (care necesită lucrări edilitare costisitoare) se acceptă fântâni forate, bazine vidanjabile etanșe și microstații de epurare. În aceste zone, în vederea asigurării echipării tehnico-edilitare corespunzătoare, la autorizarea executării construcțiilor se va examina posibilitatea de realizare ale acestora. Se recomandă, ca acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării microstații de epurare (de grup sau individuale), eventual de fose septice individuale sau de grup.

Utilizări permise:

Az, Asp, IDp

Utilizări permise cu condiționări:

ISps, ISa, ISco: condiționările constă în faptul că nu pot deveni funcțiunile dominante ale zonei, ele pot fi doar funcțiuni complementare de scară redusă ce deservește funcțiunea principală **Az**

Utilizări tolerate:

Ir (locuințe de serviciu),: de mici dimensiuni, ce poate deservi funcțiunile **Az, Asp, IDp**

Utilizări interzise:

orice funcțiune ce prezintă pericol iminent pentru funcțiunea Az.

Perimetral se va realiza perdea de protecție din vegetație înaltă și de medie înălțime (arbori și arbuști), cu o lățime minimă de 5 m., din specii autohtone.

P.O.T.	Fără obiect, conform necesităților „tehnologice”
C.U.T.	
H MAX	
H MIN	
H STREAȘINĂ	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	

Fatadele.

Nu se acceptă culori stridente pe fațadă.

Acoperișurile:

Păstrarea acoperișurilor în pantă este obligatorie.

Învelitori.

Șarpantele vor fi acoperite obligatoriu cu învelitoare din tablă gri, culoare mată, cât mai simplă. Este interzisă utilizarea tablei care imită țigla.

Gardurile și împrejuririle:

Pentru realizarea împrejuririlor se vor respecta de regulă prevederile art. Nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției

- se recomandă garduri transparente .
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

IX. MODUL DE ELIBERARE C.U.

La eliberarea C.U. se vor respecta următoarele pașuri:

▪ Clarificarea relației cu fondul construit valoros

Se va verifica dacă pe terenul vizat /sau în imediata vecinătate a terenului/ se află elemente propuse spre protecție locală. Pozele de pe CD-ul anexat analizei imaginii rurale vor figura ca anexe la C.U. În cazul în care există astfel de elemente, soluțiile propuse trebuie să respecte sau să interpreteze în mod favorabil pentru imaginea satului valorile existente.

În cazul construcțiilor marcate ca și construcții valoroase pe planșele din analiza imaginii rurale recomandă garduri transparente, de preferință din materiale locale, tradiționale.

În cazul construcțiilor marcate ca fiind construcții deranjante, străine pe planșele din analiza imaginii rurale este obligatoriu una din măsurile următoare:

- a. garduri opace din materiale tradiționale, de preferat din lemn;
- b. porți secuiești;
- c. vegetație înaltă spre stradă.

Porțile secuiești noi realizate vor avea ca reper cele mai apropiate două porți secuiești tradiționale. Astfel, documentația de autorizare va cuprinde și fotografiile acestor porți.

▪ Clarificarea relației cu vecinătățile

Prin C.U. trebuie specificat faptul că intervențiile în general se vor raporta la două loturi din stânga și două loturi din dreapta terenului pe care urmează să se realizeze investiția, precum și la cele cinci terenuri adiacente, situate peste drum. Aceasta este zona minimă studiată, care trebuie prezentată în cazul planului de situație. Prin proiect, se va căuta înscrierea în contextul menționat, atât ca aliniament la stradă, modul de acces în incintă, modul de ocupare a terenului. Nu se va depăși regimul de înălțime, se recomandă alegerea înălțimii minime a funcțiilor identice din zonă.

▪ Lucrări de utilitate publică

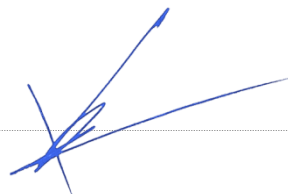
Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 din R.G.U., pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii. C.U. va atrage atenția asupra necesității acestor lucrări, dacă este cazul.

▪ Anexe la Certificatul de Urbanism /

Certificatul de urbanism va menționa clar existența R.L.U., care va fi accesibil electronic pe pagina web al Consiliului Local Racu, sau poate fi transmis beneficiarului sau proiectantului, la cererea acestora.

drd. arh. Köllő Miklós

expert atestat MC în domeniul restaurării monumentelor istorice,
specialist RUR pentru domeniile D,E,G6.



Gheorgheni, noiembrie 2019