

**ARHITECTURA S.R.L.
MIERCUREA - CIUC**

**PROIECT nr. 510/2004
FAZA: PLAN URBANISTIC GENERAL**

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA RACU

VOLUMUL 1+2

SITUATIA EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI

PIESE SCRISE

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA RACU

BENEFICIAR: PRIMARIA LOCALA A COMUNEI RACU

PROIECTANT: S.C. ARHITECTURA S.R.L. MIERCUREA CIUC,
PATINOARULUI NR. 11/B TEL/FAX 0266/371690

DIRECTOR ARH. ALBERT MARTIN

PROIECTANTI DE SPECIALITATE

ARHITECTURA SI URBANISM

ARH. ALBERT MARTIN

ARH. ALBERT MARIANA

ARH. GRANCSA LASZLO

ARH. BIRO JOZSEF



INSTALATII

SC

DATA: NOI.-DEC 2004

**ARHITECTURA S.R.L.
MIERCUREA - CIUC**

**PROIECT NR.510/2004
FAZA: P.U.G.**

**LISTA PERSOANELOR DE CONDUCERE DI CADRUL
PRIMARIEI COMUNEI RACU
LEGISLATURA 2004 -2008**

PRIMAR	BARICZ ADALBERT
VICEPRIMAR	ANTAL MÁRIA
SECRETAR	BOTH ENIKŐ

LISTA CONSILIERILOR LOCALI

**MÁTHÉ SÁNDOR
BOTH FODOR CSABA
SALAMON DÉNES
SZÉKELY ATTILA
BALÁZS JOZSEF
KOVÁCS ANNAMÁRIA
MIKLÓS TIBOR
MEZEI LÁSZLÓ
CSÁSZÁR VILMOS
SZÉKELY JÓZSEF
VIZOLI ANDREI**

- 1. INTRODUCERE**
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrarii
 - 1.3. Surse documentare

- 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**
 - 2.1. Scurt istoric
 - 2.2. Elementele ale cadrului natural
 - 2.3. Relatii in teritoriu
 - 2.4. Potential economic
 - 2.5. Populatia. Elemente demografice si sociale
 - 2.6. Circulatie
 - 2.7. Intravilan existent. Zone functionale. Bilant teritorial
 - 2.8. Zone cu riscuri naturale
 - 2.9. Echipare edilitara
 - 2.10. Probleme de mediu
 - 2.11. Necesitati si optiuni ale populatiei

- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
 - 3.1. Studii de fundamentare
 - 3.2. Evolutia posibila, prioritati
 - 3.3. Optimizarea relatiilor in teritoriu
 - 3.4. Dezvoltarea activitatilor
 - 3.5. Evolutia populatiei
 - 3.6. Organizarea circulatiei
 - 3.7. Intravilan propus. Zone functionale. Bilant teritorial
 - 3.8. Masuri in zonele cu riscuri naturale
 - 3.9. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.10. Protectia mediului
 - 3.11. Reglementari urbanistice
 - 3.12. Obiective de utilitate publica

- 4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**
- 5. ANEXE (scheme, cartograme, grafice)**

DERULAREA PROIECTULUI PENTRU PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI RACU

Planul Urbanistic General al comunei Racu a fost comandat de catre Primaria comunei conform Hotaririi Consiliului local din anul 2004
Studiul a beneficiat de sugestiile si consultanta autoritatilor locale din perioada legislativa 2004-2008

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC GENERAL
- Beneficiar: PRIMARIA LOCALA A COMUNEI RACU
- Proiectant general: S.C. ARHITECTURA S.R.L.MIERCUREA –CIUC
STR. PATINOARULUI NR 11/B TEL./FAX 371690
- Data elaborarii: NOI.-DEC.2004

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta lucrare stabileste strategia, prioritatiile, reglementarile si servitutiile de urbanism aplicate in utilizarea terenurilor si constructiilor in cadrul comunei Racu. In continutul documentatiei se va regasi tratarea urmatoarelor categorii de probleme:

- probleme principale rezultate din analiza situatiei existente, disfunctionalitati, si prioritati de interventie atat in teritoriu cat si in cadrul localitatii;
- zonificarea functionala a terenurilor din localitate si stabilirea regimului juridic al acestora precum si indicarea posibilitatilor de interventie printr-un sistem de reglementari si servitutii adecvate;
- potentialul economic al localitatii;
- conditii si posibilitati de realizare a obiectivelor de utilitate publica;
- protectia valorilor arhitectural - urbanistice;
- echiparea tehnico-edilitara
- reabilitarea, protectia si conservarea mediului;

In urma studiului si a propunerilor de solutionare a acestor categorii de probleme mentionate mai sus, materialul ofera instrumente de lucru necesare atat elaborarii,

aprobarii cat si urmaririi aplicarii **PLANULUI URBANISTIC GENERAL** in urmatoarele domenii: **proiectare, administratie centrala si locala, persoane fizice sau juridice(beneficiare).**

1.3. SURSE DOCUMENTARE

In scopul intocmirii prezentei documentatii au fost cercetate o serie de documentatii si normative referitoare la dezvoltarea localitatiilor comunei Racu, dintre care mentionam:

SURSE STATISTICE

- datele si evidentele statistice de la Directia Judeteana de Statistica;
- datele si evidentele existente la unitatiile de productie din comuna si Primaria locala a comunei Racu.

STUDII SI LUCRARI DE SPECIALITATE

-SUPPORTUL TOPOGRAFIC planul la Scara 1: 5.000 achizitionate de la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imob. Harghita.

-PLAN DE AMENAJAREA TERITORIULUI JUDETEAN

-PLAN URBANISTIC GENERAL ETAPA I. al comunei Siculeni proiect nr. 2362/1991 elaborat de Atelierul de Proiectare Judetean Harghita

- PLAN URBANISTIC GENERAL al comunei Siculeni proiect nr. 217/1999 elaborat de SC ARHITECTURA SRL, Miercurea Ciuc

-ACTE LEGISLATIVE SPECIFICE SAU COMPLEMENTARE DOMENIULUI:

-H.G. 525/1996 – regulamentul general de urbanism.

-Legea nr 50/1991 republicata in 1996 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor cu ordinul MLPAT nr 91/1991

-Constitutia Romaniei

-Codul Civil

-Legea nr. 3/1978 privind asigurarea sanatatii populatiei

-Legea drumurilor nr 13/1974 si H.G.nr 36/1996 (anexe)

-Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar.

-Legea nr. 69/1991 privind Administratia publica locala

-Legea nr. 84/1992 privind zonele libere.

-Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica

-legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la normele legale de igiena si sanatate publica

-Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii

-Legea nr 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural national

-Legea nr 137/1995privind protectia mediului

-Legea nr. 7/1996 privind cadastrulsi publicitatea imobiliara

-Legea nr 26/1996 codul silvic

-Legea nr.71 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national

- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr 106/1996 privind protectia civila
- Legea apelor nr. 107/1996
- Legea locuintei nr.114/1996

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIE

Comuna Racu este asezata la punctul de intalnire al Bazinului Ciucului de Sus cu cel de Mijloc intre dealurile Bogat(786m) si Csere (789m) la poalele muntiiilor Harghita virful Racu- Galusa (1758m) in stinga raului Olt.

Este o comuna care este asezata la intersectia D.N.12 Miercurea –Ciuc – Gheorgheni si drumul judetean care face legatura intre D.N. 12 si D.N. 12A Miercurea – Ciuc –Comanesti .Comuna e invecineaza la nord cu, comuna Madaras ,la sud cu, comuna Siculeni ,la est cu, comuna Mihaileni.

Comuna Racu a devenit un sat component comunei Siculeni in urma promulgarii Legii nr 2 /1968. Dupa referendumul din 6 iunie 2004 si-a redobindit statutul de comuna de care s-a bucurat mai bine de o mie de ani. Comuna are in componenta doua localitati Racu si Satul – Nou (Garcu) cu o populatie totala de peste 1500 locuitori.

In evul mediu satele vecine apartineau la parohia Rakus care figureaza in Registrul Papal din anul 1332 cu 32 de porti (unitati impozitabile).In primele secole ale Mileniului intai,localitatea Racu a fost centru de adunare si de cult al secuilor din zona care au urmat religia stramos ilor lor.Si-au pastrat mult timp potirul de jrtfa, care cu ocazia perelinajului la Sumuleu-Ciuc din anul 2004 a fost infatisat multimmii adunate. Biserica din localitate a fost construita intre anii 1270 -1280 pe fundatia bisericii darimate in timpul razmeritei impotriva crestinitatii din apus. Turnul bisericii este mai timpurie si afost renovata prin contributia statului ungar in 2004.Dupa unii cercetatori frescele din turn reprezinta scene din religia stramoseasca al secuilor.

Biserica fortificata din Racu estemonument istoric, care figureaza pe listele UNESCO pentru arhitectura riginala.

In cimitirul bisericii se afla monumentul funerar al protopopului ZOLD PETER, care a fost unul dintre conducatorii de seama ai rascoalei impotriva regimului habsburgic din anul 1764 si conducator spiritual al secuilor refugiati de teroare in molfdova.

In aceasata comuna s-a nascut Cserei Mihaly(1668-1756) itoric maghiar,care in lucrarea sa Istoria Transilvaniei descrie evenimentele politice intre anii1661-1711,ca martor ocular.Casa memoriala a fost renovata in 2004 de catre proprietara Kovacs Annamaria. Din vechiul castel numai grinda centrala este autentikasi poarta urmatoarea inscriptie „HOC OPUS CURAVIT J.JOHANNES CSEREJ ANNO DOMINI 1672 (STEMA CSEREJ) LAU DEO SEMPER LUMSORESVA JUDITA CSEREJ VIGESIMA : 4 MENSIS MAII”

In partea de vest, la o distanta mica de localitate, pe o culmea dealului Bogat este amplasata Capela Sf. Iacob sfintita in anul 1725 (in cinstea apostolilor Jacob si Filip) pe locul unei fortificatii geto-dacice in care anual de ziua Sfantului Iacob se oficiaza o slujba religioasa.

Din acest loc se deschide o panorama deosebit de frumoasa –spre nord se poate vedea muntii Hasmasul Mare si piatra singuratica, spre est muntii Ciucului (1662 m), spre sud muntele Sumuleu ,spre vest muntii Harghita cu virful Madaras (1801m) semnele zodiacului.

Dupa despartirea de comuna Siculeni , noua comuna Racu are ca sat component localitatatea Satu Nou.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

RELIEFUL

Teritoriul comunei Racu este situata in partea de nord vest a depresiunii intramontane a Ciucului de mijloc, dealungul cursului superior al raului Olt. Este marginita la est de Muntii Ciucului, la vest de Muntii Harghita. Relieful este specific zonelor depresionare, cu zone deluroase in partea vestica si specific luncilor aluvionare in partea estica. Dealurile care fac trecerea spre zonele muntoase sunt acoperite de fanete si portiuni impadurite.

Prin pozitia sa geografica, teritoriul comunei cuprinde forme variate de relief, depresiuni culoare pe valea Oltului si munti cu intinse paduri si pajisti naturale, bogate resurse minerale.. Relieful relativ plat format din lunci largi, insotite de terase joase si fasii de campii piemontane, face trecerea spre zonele montane inconjuratoare, creand cele mai favorabile conditii pentru asezariile omenesti, pentru dezvoltarea activitatilor economice si pentru realizarea lucrarilor de echipare tehnico – edilitare. Aceste caracteristici se evidentiaza in structura si zonificarea vetrei localitatiilor componente), a dispunerii formei si asezarii constructiilor.

FLORA

Este formata din paduri de rasinoase, elementele dominate fiind bradul si molidul intrerupte de intinse pajisti montane secundare, mai ales in zonele defrisate si din paduri de amestec de fag si molid.

FAUNA

Este foarte bogata. Animalele mai raspandite in zona sunt ursul carpatin, lupul, cerbul, rasul, jderul, mistretul, capioara si vulpea. Dintre pasari se remarca cocosul de munte, ciocanitoarea de munte, acvila de munte si sorecarul, iar dintre reptile vipera comuna si soparla de munte, In paraiele repezi de munte este raspandit pastravul.

2.3. RELATII IN TERITORIU

Comuna Racu se situeaza in partea centrala a depresiunii Ciucului in defileul raului Olt la altitudinea de 695- 700 m delimitata la est de Muntii Ciucului si la vest de muntii Harghita. Se invecineaza la sud cu comuna Siculeni , la nord cu comuna Madaras , la vest de comuna Vlahita si la est de comuna Mihaileni.

Conform Proiectului de Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national, sectiunea a IV-a privind Reteaua de localitati in raport cu statutul

lor, ierarhizarea pe ranguri a localitatilor din judetul Harghita, localitatea Racu ca resedinta de comuna este localitate de rangul IV.

Conform evidentelor cadastrale din 2004 comuna Racu are in administrare o suprafata de teren de **4740** hectare.

Teritoriul comunei este strabatut de DN 12 pe directia nord-sud, Miercurea Ciuc-Gheorgheni din care pe teritoriul localitatilor se ramifica strazile comunale si de deservire locala si DJ 124 .pe directia est Localitatea componente este Satu Nou.

2.4. ACTIVITATI ECONOMICE

Economia localitatii Racu este specifica regiunilor montane, cu caracteristici depresionare fiind o economie rurala mixta, formata din agricultura bazata pe cultura cartofului, pe cresterea animalelor, exploatarea pasunilor naturale, a padurilor si prelucrarea lemnului precum si diferite mestesuguri. Diferitele activitati de mica industrie au inceput sa ia amploare in ultima vreme.

AGRICULTURA

In urma aplicarii Legii Fondului Funciar nr. 18/1991 au aparut mari schimbari in structura de proprietate a fondului funciar. S-au efectuat lucrari de comasare a suprafetelor arabile pentru stimularea asociatiilor agricole si a fermelor privat familiale. Cartoful, fiind cultura de baza, are o pondere mare in suprafata cultivata, aduce profitul majoritar din sectorul vegetal. Se mai cultiva specii de cereale care prezinta cerinte moderate fata de factorii de vegetatie , cum sunt : graul, secara, orzoaica si ovazul.

Pe raza comunei pasunile si padurile in proportie de **89,67%** sunt gospodarite de patru asociatii nonguvernamentale sub forma de composesorate.

RAKOSI POGANYVAR-RACU	-1 486,53 ha din care 927,30 ha padure 559,50 ha pasune
GOROCSFALVI KOKOJZA VESZ	- 407,67 ha din care 165, 10 ha padure 297, 57 ha pasune

Cresterea animalelor este o ocupatie traditionala in viata localitatiilor comunei, pasunile si fanetele intinse dau posibilitati favorabile producerii bazei furajere necesare. De regula animalele se tin in stabulatie 7 luni pe an de la 15 oct. pina la 15 mai. Pasunile sunt la distante relativ mari de localitate(10-25 km), fiind construite stine de vara si adaposturi pentru animale.

Suprafata totala a teritoriului administrativ al comunei este de: **4740 ha**
din care:

900	ha	- arabil
1 291	ha	- faneata
1 646	ha	- paduri
738	ha	- pasuni

165 ha - alte terenuri

Suprafata fondului forestier este de 34,72 % .

Suprafata total agricola detine o pondere de 61,79 % din total. Structura terenului agricol evidentiaza urmatoarele aspecte:

- total teren agricol:

2929 ha

Efectivele de animale pe specii se redau în conformitate cu datele statistice din anul 2004 (statistici lunare pentru Directia Agricola si Dezvoltare Rurala)

Specii de animale - numar

- cabaline	:	380 buc
- bovine	:	580 buc
- porcine	:	1050 buc
- ovine	:	1450 buc
- pasari	:	5140 buc

Speciile dominante sunt pasarile , ovinele si porcinele. Cresterea bovinelor este orientata pentru lapte si carne.

Porcinele si pasarile sunt crescute pentru nevoile proprii ale locuitorilor.

INDUSTRIA

Profilul agentilor economici din cadrul comunei este cel comercial, prestari servicii si de prelucrare.

Cele mai importante unitati sunt:

SC. CSEREKERT SRL	turism rural
SC. CSIKI FA SRL	prelucrarea lemnului
SC. MOBIL TRANS SRL	prelucrarea lemnului
SC. LEMECO SA.	exploatare piatra (cariera)
SC. ORGONA COM SRL	pompe funebre
SC. CSERECOM SRL	prelucrarea lemnului
SC. ALB SRL	exploatare forestiera
SC. ASZT MOD SRL	prelucrarea lemnului
A.I. RESZEG	prelucrarea lemnului
SC. AUTOPLAST SRL	reparatii auto

2.5. POPULATIA. ELEMENTE DEMOGRAFICE SI SOCIALE

La recensamintul populatiei din 2002 numarul populatiei din comuna Racu a fost de 1517 locuitori, din care 640 femei.-1066 locuitori in localitatea Racu si 451 locuitori in Satul Nou din care 228 femei.

MISCAREA MIGRATORIE A POPULATIEI

- Stabiliri de resedinta in localitate	6 persoane
- Plecari de resedinta din localitate	4 persoane

Resursele de munca si populatie ocupata

In baza cartarii unitatiilor economice existente in localitatile comunei si a datelor furnizate de Directia de statistica a judetului Harghita s-a intocmit situatia structurii populatiei active in total 814 din care:

Specificare	Numar	%	
in agricultura	691	84,89	
in industrie	41	5,03	
in comert, servicii	23	2,83	
invatamint	23	2,83	
administratie publica	11	1,35	
sanatate, .	4	0,49	
constructii	21	2,58	
activitati financiare,bancare, asigurari	---		
Total	814	100,00	
Populatia dependenta	703	46,3%	din totalul populatiei
Din care		Racu	Satu nou
copii inscrisi in gradinite	71	41	39
elevi inscrisi in invatamant primar	84	62	22
elevi inscrisi in ivatamantul gimnazial	63	63	---
TOTAL		218	125
			52

Disfunctionalitati privind evolutia si structura populatiei, modul de ocupare a resurselor de munca: procentul populatiei active este buna raportata la numarul populatiei - 53,65%

In majoritatea comunelor, satele - resedinta de comuna au avut evolutii demografice mai bune decat celelalte sate componente, fapt ce este evident si in cazul comunei Racu.

2.6. CIRCULATIA

Comuna Racu este amplasata intr-o zona avantajoasa din punct de vedere geografic , este strabatuta de DN 12 Miercurea-Ciuc-Gheorgheni pe directia Nord - Sud. motiv pentru care este foarte accesibila. Trama stradala a localitatilor componente prezinta aceleasi caracteristici functionali .

Accesul carosabil principal in localitatile componente este asigurat de drumul national DN 12. Legatura feroviara se face prin statiile CF , aflate pe magistrala Brasov-Ciceu-Toplita-Tg. Mures

Drumurile publice din extravilan asigura legaturile interzonale si intre localitati.

Intensitatea traficului reclama modernizarea acestor trasee si echiparea corespunzatoare pentru fluenta si siguranta circulatiei. Pentru traversarea localitatii Racu de catre DN 12 sunt necesare amenajari mai ample rezultate din racordarile locale la accesele in curtile riverane si amenajarile la intersectii.

Din drumul national se ramifica restul drumurilor comunale si locale , starea drumului national este partial satisfacatoare.

Parcarea se face haotic de-a lungul strazilor si parcajele sunt in numar insuficient si neamenajate corespunzator.

Strazile existente sunt de categoria tehnica III cu doua benzi de circulatie si respectiv de categoria IV cu o singura banda. In zonele pentru locuinte si functiuni complementare, traficul este local pentru accese si stationari, iar reseaua stradala este in general satisfacatoare din punct de vedere a capacitatii, dar insuficient amenajata pentru parcare si circulatia pietonala. Reteaua secundara de circulatie se compune din accese locale cu una sau doua benzi carosabile care in general se infunda sau se racordeaza la strazile principale.

Drumul public DN 12 conform legii 43 este de categoria III cu doua benzi carosabile. Traseul de tranzit al acestui drum, intersectiile si accesele laterale sunt deficitare ca fluenta , capacitate si siguranta a circulatiei actuale si de perspectiva.

Aspectele negative in traficul de tranzit pe DN 12 necesita imbunatatiri pe actualul traseu

2.7. INTRAVILAN EXISTENT. ZONE FUNCTIONALE. BILANT TERITORIAL.

Intravilanul existent a comunei Racu cuprinde doua localitati, localitatea resedinta de comuna Racu cu o suprafata de 67,38 ha, si localitatea Satu Nou cu o suprafata de 38,91 ha.

Situatia existenta a comunei Racu este prezentata in plansa nr A-02. atat din punct de vedere al zonificarii, prin indicarea suprafetelor ocupate de institutii si servicii publice, spatii verzi pentru agrement si sport, industrie si depozite, gospodarie comunala, echipare edilitara cat si al disponibilitatilor constatate.

ASPECTE CARACTERISTICE ALE PRINCIPALELOR ZONE FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN:

ACTIVITATI INDUSTRIALE SI AGRO-ZOOTEHNICE

Unitatile cu caracter industrial sunt amplasate la extremitatea estica a localitatii Racu si Satu Nou .

Zone de locuit

Cuprinde o suprafata de 158,06 ha impreuna cu functiunile complementare si reprezinta

Fond construit

		Racu	Satul Nou
- locuinte existente	total (nr.)	622	428
din care:			
- locuinte din fondurile private:	(nr.)	612	412
- locuinte proprietate publica:	(nr.)	10	4
			6
<u>Suprafata locuibila</u>	<u>TOTAL:</u>	65	310 mp
din care:	- din fondurile private:	64	260 mp
	- proprietate publica	1	050 mp

Regimul de inaltime a caselor de locuit este : subsol + parter; parter; parter + etaj sau parter + mansarda. Dealungul drumului national si a strazilor mai importante locuintele sunt amplasate foarte dens, iar in zonele tentaculare mai rar.

Starea cladirilor de locuit:

- 52 % in stare foarte buna si buna
- 40 % in stare mediocra
- 8 % in stare rea

In medie , pe localitati 55% din locuinte sunt construite din caramida pe fundatii de piatra naturala sau beton cu acoperis tip sarpanta cu invelitoare din material ceramic (tigle), restul de 45% sunt construite din lemn , pe fundatie de piatra cu acoperis tip sarpanta cu invelitoare din material ceramic (tigla) . Ritmul anual de constructie pe nivel de comuna este de pina la 5 locuinte pe an.

CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORTURI

Accesul carosabil principal a localitatilor este drumul national DN 12 ce face si legatura directa cu Miercurea - Ciuc - resedinta de judet si DJ 124 pe directia est. Aspectele negative in traficul de tranzit pe DN 12 necesita imbunatatiri pe actualul traseu .

SPATII VERZI SI SPORT

In cadrul localitatilor exista un scuar in fata bisericii romano-catolice ca spatiu verde amenajat , iar restul de spatii verzi din cadrul intravilanului sunt incintele curtilor, cimitirele.

SERVICII

RACU, SATU NOU

Pe teritoriul comunei sunt amplasate:

- | | |
|---|--|
| - dotarile teritorial - administrative: | - sediul Primariei locale |
| - dotari cu destinatie speciala | - remiza PSI , politie |
| dotari de invatamant: | -2 gradinite de copii
-2 scoali generale |
| -dotari culturale: | -casa de cultura |
| - dotari religioase: | -biserica si parohia romano-catolica |
| - dotari comerciale: | -spatii comerciale cu functiuni alimentare si nealimentare |
| - dotari sanitare | -cabinet medical sanitar uman,cabinet stomatologic |
| - dotari pentru gospodarie comunala | -cimitir |
| - zona pentru unitati industriale | -societati cu raspundere limitata |

BILANTUL SUPRAFETELOR ZONELOR FUNCTIONALE DIN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL LOCALITATII.

Teritoriul administrativ al Comunei RACU se intinde pe o suprafata de **4740 ha** din care intravilan **106,29 ha**.

Intravilanul existent se materializeaza in P.U.G. prin corelarea limitelor si suprafetelor aflate in evidenta Oficiul de Cadastru si Publicitate Imob.Harghita, cu cele aflate în evidenta Consiliului local.

BILANTUL TERITORIAL AL SUPRAFETELOR ZONELOR FUNCTIONALE DIN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL LOCALITATII.

TERITORIU	CATEGORII DE FOLOSINTA (HA)							
	ADMINISTRATIV AL	AGRICOL		NEAGRICOL				TOTAL
		2929		1811				4740
UNITATII DE BAZA	arabil	pasuni, fanete livezi	paduri	ape	drumuri	curti, constr.	nepr.	
1. EXTRAVILAN	859,56	2024,88	1646	17,10	16,00	----	19	4633,71
2. INTRAVILAN	40,44	4,12	-----	0,90	38,00	74,00	-----	106,29
TOTAL	900,00	2029,00	1646	18,00	54,00	74,00	19	4740,00
% din total	18,98	42,80	34,72	0,3	1,1	1,5	0,4	100,00

BILANTUL TERITORIAL AL SUPRAFETELOR CUPRINSE IN INTRAVILANUL EXISTENT

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata (ha)			procent % din total intravilan
	Localitatea principala	Localitati componente	Total	
	RACU	SATUL NOU		
Locuinte si functiuni complementare	22,66	15,21	37,87	35,62
Unitati industriale si depozite	3,8	1,70	5,50	5,17
Unitati agro zootehnice	-----	-----	-----	-----
Institutii si servicii de interes public	1,30	0,70	2,00	1,88

Cai de comunicatie Si transport Din care -rutier	7,32	4,25	11,57	10,88
Spatii verzi, sport agrement, protectie	0,40	0,07	0,47	0,44
Constructii tehnico edilitare	0,09	-----	0,09	0,02
Gospodarie comunala, cimitire	----	1,80	1,8	1,69
Destinatia speciala	0,07	0,05	0,12	0,11
Terenuri libere	31,53	15,12	46,65	43,88
Ape	0,30	0,01	0,31	0,29
Paduri	-----	-----	-----	-----
Terenuri neproductive	-----	-----	2,98	0,69
total	67,38	38,91	106,29	100

2.8. ZONE CU RISCURI NATURALE

2.9. ECHIPARE EDILITARA

ALIMENTAREA CU APA POTABILA

Localitatiile comunei nu au instalatie centralizata de alimentare cu apa.

Necesarul de apa potabila se asigura prin instalatii locale, din fantani sapate in incinta gospodariilor.

Disfunctionalitati

- inexistententa alimentarii cu apa potabila

CANALIZAREA MENAJERA

Satele comunei Racu nu dispun de un sistem centralizat si controlat de evacuare si epurare a apelor uzate menajere, atat de la populatie cat si de la institutii si unitati de comert si industrie.

Evacuarea apelor menajere de la institutii, unitati de comert si industriale se face prin sistem local, improvizat cu epurare necorespunzatoare si apoi evacuare directa in emisar, fara nici o epurare prealabila.

Evacuarea apelor uzate menajere de la gospodariile populatiei se face direct in emisar, fara nici un fel de epurare.

Disfunctionalitati

- poluarea stratului apei freaticice si a apelor de suprafata
- poluarea mediului inconjurator

CANALIZAREA PLUVIALA

Nici una dintre cele doua localitati nu are canalizare pluviala.

Disfunctionalitati

-lipsa retelei de canalizare pluviala este una din motivele inundatiilor provocate de ploile abundente in anumite zone.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Toate localitatiile sunt racordate la reseaua nationala de electricitate pe retea de joasa tensiune , pe teritoriul localitatii Racu sunt amplasate 2 transformatoare ,deasemenea pe teritoriul localitatii Satu Nou 2 buc.

TELEFONIE

Localitatiile sunt racordate la reseaua digitala de telefonie.

ALIMENTAREA CU CALDURA

In nici o localitate nu exista sistem centralizat de incalzire. Majoritatea cladirilor sunt incalzite cu sobe cu lemne. Numarul cladirilor cu incalzire centrala este destul de redus.

Disfunctionalitati

-poluarea atmosferei cu fum si a mediului ambiant cu deseuri rezultate din arderi.

GOSPODARIE COMUNALA

Deseurile menajere si industriale sunt intr-un punct de colectare neamenajat, impropriu dupa cerintele sanitare actuale.

disfunctionalitati

-poluarea zonei adiacente, a apelor freaticice , disconfort vizual

2.10 PROBLEME DE MEDIU

SITUATIA EXISTENTA CADRUL NATURAL

Prin pozitia sa geografica, teritoriul comunei cuprinde forme variate de relief, depresiuni culoare pe valea Oltului si munti cu intinse paduri si pajisti naturale, bogate resurse minerale. Asezarea sa teritoriala este situata in partea nord vestica a zonei de depresiune intramontana a Ciucului de mijloc , la o altitudine de 695 -700 m. Relieful relativ plat format din lunci largi, insotite de terase joase si fasii de campii piemontane, face trecerea spre zonele montane inconjuratoare, creand cele mai favorabile conditii pentru asezariile omenesti, pentru dezvoltarea activitatilor economice si pentru realizarea lucrarilor de echipare tehnico – edilitare. Aceste caracteristici se evidentiaza in structura si zonificarea vetrei localitatiilor componente), a dispunerii formei si asezarii constructiilor.

Prin asezarea lor in teritoriu localitatile dispun de legatura rutiera rapida cu localitatile din jur pe drumul national DN 12 si calea ferata Mercurea- Ciuc – Brasov.

Relieful este specific zonelor depresionare, cu zone deluroase in partea vestica si specific luncilor aluvionare in partea estica. Dealurile care fac trecerea spre zonele muntoase sunt acoperite de finete si finete inpadurite.

RESURSE NATURALE

Datorita activitatii traditionale de prelucrasre a lemnului materia de baza ,lemnul constituie o importanta resursa naturala si bogatele izvoare de apa minerala.

In cadrul comunei Racu exista 3 foraje in functiune care alimenteaza localitatea cu apa minerala.

MONUMENTE ALE NATURII

Pe teritoriul comunei Racu conform P.A.T.J. HARGHITA nu sunt inregistrate monumente ale naturii.

MONUMENTE ISTORICE

Conform Ordonanta Guvernului Romaniei privind protejarea patrimoniului cultural national nr. 68/1994 Art. 18 –Protectia specifica a monumentelor istorice se realizeaza in prin instituirea zonei de protectie. **Prn instituirea zonei de protectie a monumentelor istorice se asigura:**

- a) Pastrarea si ameliorarea cadrului natural si peisagistic, prin inlaturarea sau diminuarea factorilor nocivi de poluare.
- b) Pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural si urbanistic al monumentelor istorice, prin supravegherea si avizarea tuturor schimbarilor care intervin in zona de protectie a monumentelor istorice (demolari, constructii noi, modificari)

c) Pastrarea potentialului arheologic prin cercetarea si supravegherea lucrarilor care se efectueaza in profunzimea subsolului.

Zonele de protectie a monumentelor istorice au forme si dimensiuni diferite si sunt delimitate topografic.

Zonele de protectie a monumentelor istorice se stabilesc prin studii de specialitate intocmite prin grija Directiei monumentelor istorice in colaborare cu organismele specializate din teritoriu ale Ministerului Lucrarilor publice si Amenajarii Teritoriului, Ministerul Apelor si Protectiei Mediului si ale autaritatilor administratiei publice locale.

Pana la delimitarea prin studii de specialitate a zonelor de protectie a volorilor de patrimoniu cultural, prevazute in anexa III la Decretul pentru promulgarea Legii privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a III-a – zone protejate, in coneditiile art. 5 alin. 2 se instituie zone de protectie a monumentelor istorice, de 100 metri in municipii si orase, de 200 metri in comune si de 500 metri in afara localitatilor. Distantele sunt masurate de la limita exterioara a terenurilor aferente monumentelor istorice definite la art. 1 alin. 2 din Ordonanta guvernului nr. 68/ 1994 privind protejarea patrimoniului cultural national aprobata prin Legea nr. 41/1995.

Lista monumentelor istorice 2004.

MONUMENT	DATARE	NOTA/DESCRIERE	ADRESA
SAT RACU			
HR-II-m-B-12036 CAPELA ROM. CAT.sf.Filip si Jacob	sec XVI-XVIII	PE ACEST LOC SE AFLA SI CAPELA DE CULTURA GETO-DACICA	PE DEALUL BOGATH
HR-II-m-B-12937 CONACUL CSEREI, CU POARTA DE PIATRA	1667, transformat 1935		NR.141
HR-II-a-A-12938 ANSAMBLUL BISERICII ROMANO -CATOLICE „SF MARIA MICA”	sec.XIV-XVIII		NR.168 A
HR-II-m-A-12938.01 BISERICA CATOLICA „SF MARIA MICA”	sec.XIV-XVIII		NR.168 A
HR-II-m-A-12938.02 INCINTA FORTIFICATA „SF MARIA MICA”	sec.XIV-XVIII		NR.168 A
SATU NOU			
HR-II-m-B-12956 BISERICA ROM.-CATOLICA	1801		

RETEAUA DE CAI DE COMUNICATII

Trama stradala a localitatior prezinta aceleasi caracteristici de baza. Reteaua sradala a comunei se compune din D.N.12 DJ 124 si reteaaua de strazi comunale si locale de deservire. Starea actuala a drumurilor comunale este intr-o stare avansata de uzura fizica, prospectul este variabil, constituind disfunctiuni in derularea normala a traficului rutier.

DEPOZITE DE DESEURI MENAJERE SI INDUSTRIALE

In momentul de fata deseurile menajere sint depozitate. O problema deosebita ridica modul de depozitare a rumegusului care este necontrolat.

DISFUNCTIONALITATI- PRIORITATI

- Halda de deseuri menajere si industriale este neamenajata si este o sursa de poluare pentru apele freatiche, asupra peisajului, asupra terenurilor agricole din imediata vecinatate.
- nu exista zone de recreere , odihna si agrement amenajate
- izvoarele de ape minerale au captari necorespunzatoare ,partial degradate, nu au asigurate zonele de protectie sanitara si hidrogeologica

Este necesar intocmirea unui studiu de specialitate asupra tuturor factorilor de poluare a mediului pentru solutionarea corecta a amplasarii si protejarii mediului natural.

2.11. DISFUNCTIONALITATI (la nivelul teritoriului si localitatii)

Sunt prezentate concluziile analizelor si studiilor privind disfunctionalitatile care apar in desfasurarea activitatiilor pe teritoriul comunei Siculeni :

1. Circulatie

Drumurile sunt amenajate in proportie foarte mica .
Intersectiile si zonele centrale sunt neamenajate.

2. Fondul construit si utilizarea terenurilor

Exista zone in localitatile comunei cu cladiri sau grupuri de cladiri in stare rea care necesita amenajari.

Nu sunt suprafete de teren destinate pentru constructii de locuinte.

3. Spatii plantate ,agrement si sport

Lipsesc zonele amenajate pentru spatii verzi ,agrement si sport.

4. Probleme de mediu

Platformele de depozitare a deseurilor menajere sunt inproprii.

Nu sunt executate retelele de canalizare menajera.

5. Protejarea zonelor cu valoare de patrimoniu

Nu sunt delimitate zonele de protectie pentru obiectivele care sunt monumente istorice , ale naturii si nu sunt stabilite masurile de protectie si de exploatare a lor.

6. Serviciile si activitatiile comerciale sunt insuficient dezvoltate care creaza un dezechibru in dezvoltarea economica si sociala a localitatiilor .

2.12 NECESITATI SI OPTIUNI ALE POPULATIEI

Referitor la dezvoltarea urbanistica a localitatiilor obtiunea populatiei transmis prin reprezentantii primariei este de incepere a lucrariilor de infrastructura legate de alimentarea cu apa, a canalizarii, a amenajarii zonelor centrale si amenajarea drumurilor. Mentinerea si protejarea prin lucrari de amenajare a fondului construit valoros din punct de vedere arhitectural si urbanistic , utilizarea eficienta a terenurilor libere cu respectarea stricta a dreptului de proprietate, protejarea cadrului natural existent.

Optiunea proiectantului este ca administratia publica locala pe baza celor prezentate in P.U.G. sa stabileasca o ordine de prioritate pe domenii de activitate care sa urmeze calea legala de realizare si respectarea celor prescrise in proiectul de fata.

Intocmit
Arh. ALBERT MARTIN

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA

3.1. STUDII DE FUNDAMENTARE

Urmeaza sa fie finalizata documentatia de delimitare cadastrala a teritoriului administrativ al comunei Racu de catre Oficiul de Cadastru si Publicitate imob.Harghita.

3.2 EVOLUTIE POSIBILA , PRIORITATI

Localitatiile comunei Racu cunosc o dezvoltare urbanistica lenta ca si extindere mai mult se observa o tendiinta de amenajare a fondului construit existent, directie care trebuie amplificata mai ales in zonele adiacente arterelor majore de circulatie si a zonelor centrale. Dezvoltarea aspectului urbanistic placut este in concordanta cu valorificarea potentialului natural, economic si uman al localitatiilor comunei.

Pentru ca evolutia localitatiilor sa fie una sanatoasa ,constanta si continua este nevoie prioritar de asigurarea unei infrastructuri tehnico edilitare complecta in cazul localitatiilor.

Din programul de masuri prevazute in Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Harghita directiile principale de dezvoltare sunt urmatoarele:

- a) in domeniul economic
 - incurajarea infiintarii de intreprinderi mici si mijlocii mai ales in sectorul privat
 - diversificarea activitatiilor
 - stimularea relansarii mestesuguriilor traditionale si a artizanatului
- b) in domeniul agriculturii
 - revitalizarea sectorului zootehnic ,obtinerea unui randament sporit la productia lapte si carne
 - lucrari de ameliorare pentru prevenirea unor fenomene de degradare a fondului funciar agricol.
- c) imbunatatirea structurii de calificare a fortei de munca
 - stimularea unor investitii in localitatiile comunei, care sa valorifice local stocul de cunostiinte profesionale al persoanelor care au fost legate de economia urbana.
- d) imbunatatirea dotariilor social-culturale
 - se propune intocmirea unui studiu pe domenii din care sa rezulte necesitatiile comunei dupa care se va intocmi o lista de prioritati urmand ca investitiile sa se deruleze dupa acest program. Se propune regindirea functiunilor existente din punct de vedere al exploatarii si eficientizarii economice.
- e) imbunatatirea conditiilor de locuit
 - reabilitarea fondului de locuinte
 - asigurarea zonelor de dezvoltare a functiunii de locuit.
- f) imbunatatirea infrastructurii tehnice a teritoriului
 - reabilitarea cailor de comunicatii rutiere atat in exteriorul localitatiilor cit si in interiorul lor.
- g) gospodarirea complexa a apelor
 - realizareade lucrari hidrotehnice impotriva inundatiilor

- h) echipare hidroedilitara
 - demararea si terminarea lucrarilor dealimentare cu apa potabila a localitatiilor
 - realizarea retelei de canalizare menajera pe localitati si realizarea statiilor de epurare aferente.
- i) Protectia zonelor naturale
 - interzicerea desfasurarii oricaror activitati ce pot duce la modificarea sau degradarea aspectului initial in scopul conservarii biodiversitatii si a habitatelor naturale.

Masuri PSI

Dotarile de interventie in caz de incendiu sunt concentrate in remizele PSI situate in localitatile comunei.

Localitatiile comunei nu au instalatie centralizata de alimentare cu apa. Necesarul de apa potabila se asigura prin instalatii locale, din fantani sapate in incinta gospodariilor.

Comuna este asezata in bazinul hidrografic al Oltului superior care traverseaza comuna pe directia nord-sud. Albia raului Olt pe teritoriul comunei este regularizata.

Remizele PSI sunt dotate cu materiale de stingere a incendiului, necesare in caz de iterventie alcatuite din motopompa si accesoriile exterioare compuse din galeti de tabla vopsita in culoarea rosie, topoare tarnacop, rangi de fier recipiente cu coada.

Sursa de apa este raul Olt ce traverseaza localitatatea Siculeni, paraul Racu iar stocarea se face inr-un rezervor dimensionat in functie de numarul locutorilor localitatii. Fiecare incinta industriala trebuie sa fie dotata cu materiale de interventie in caz de incendiu conform normelor PSI

In timpul executiei proiectului retelei de alimentare cu apa potabila si canalizare se vor monta hidranti exteriori conform normelor

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 si o inaltime de 3,5m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

3.3. OPTIMIZAREA RELATIILOR IN TERITORIU

Relatia in teritoriu a localitatiilor comunei este asigurata prin cai rutiere.

Pentru facilitarea deplasarilor pe caile rutiere existente se propune :

1. amenajarea si modernizarea DN 12, DJ 124 si a drumurilor comunale
2. modernizarea drumurilor de acces la zonele de agrement propuse.

3.4. DEZVOLTAREA ACTIVITATILOR

Prin diversificarea serviciilor si a activitatilor in cadrul societatiilor mici si mijlocii nou create se va genera o amplificare a activitatii economice cu mentinerea functiunilor existente a localitatiilor. Amplificarea activitatii economice de productie trebuie tratat zonal (unitati de prelucrat lapte si produse lactate, unitati de prelucrare a produselor animaliere, unitati de prelucrat zarzavaturi etc.). Prin aceasta diversificare se creaza si noi locuri de munca pentru localnici.

3.5 EVOLUTIA POPULATIEI

Printr-un proces de stabilire a populatiei active , amplificat cu sporul natural se poate realiza o crestere demografica . Se prevede o crestere pina in anul 2010 de pina la 1700 locuitori reprezentind o crestere de 0,5% pe an.

3.6 ORGANIZAREA CIRCULATIEI

ORGANIZAREA CIRCULATIEI RUTIERE SI A TRANSPORTULUI IN COMUN

Se prevad urmatoarele imbunatatiri in circulatia din intravilan:

- 1) amenajarea prospectului DN 12, DJ 124 pe tot traseul cuprins in intravilan, prin amenajarea partilor laterale , prin realizarea de parcaje si rigole de scurgere a apelor meteorice
- 2) amenajarea statiilor pentru autobuze
- 3) amenajarea trotuarelor in toate localitatiile
- 4) amenajarea intersectiilor
- 5) amenajarea trotoarelor si a rigolelor de scurgere pentru ape pluviale pe strazile de deservire din toate localitatiile.

3.7. INTRAVILAN PROPUS. ZONIFICARE FUNCTIONALA BILANT TERITORIAL

Fata de intravilanul aprobat in Planul Urbanistic General etapa I/1990se propune extinderea intravilanului in total cu **32.89 ha** din care pentru locuinte si functiuni aferente si servicii 5,65 ha, pentru unitati industriale 18,52 ha ,1,57 ha pentru instituii si servicii,1,8 ha pentru cai de comunicatii , 4,73 ha pentru spatii verzi, 0,2 ha pentru constructii edilitre0,42 ha pentru gospdarie comunala, cimitire.

In noua propunere pentru toate localitatiile se are in vedere marirea spatiilor verzi si extinderea zonei destinata locuintelor, pe ternuri ce se poate asigura din suprafetele inca neconstruite

Zonificarile actuale se mentin cu mici modificari, pentru zonele libere se propune interdictie de construire pina la aprobarea de PUZ sau PUD.

Bilantul teritorial propus se prezinta in felul urmator:

**BILANTUL TERITORIAL AL SUPRAFETELOR CUPRINSE
IN INTRAVILANUL PROPUS**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA HA	Procent % din total intravilan	SUPRAFATA HA	Procent % din total intravilan
Locuinte si functiuni complementare si turistice	37,87	35,62	5,65	17,33
Unitati industriale si depozite	5,50	5,17	18,52	56,30
Unitati agro zootehnice	-----	-----	-----	-----
Institutii si servicii de interes public	2,0	1,88	1,57	4,77
Cai de comunicatie si transport Din care -rutier	11,57	10,88	1,80	5,47
	6,73	3,50	0,3	0,91
Spatii verzi, sport agrement, protectie	0,47	0,44	4,73	14,38
Constructii tehnico edilitare	0,09	0,02	0,2	0,60
Gospodarie comunala, cimitire	1,80	1,69	0,42	1,27
Destinatie speciala	0,12	0,11	-----	-----
Terenuri libere	46,65	43,88	-----	-----
Ape	0,31	0,29	-----	-----
Paduri	-----	-----	-----	-----
Terenuri neproductive	2,98	0,69	-----	-----
Total Intravilan	192,00	100 %	32,89	100 %

3.8. MASURI IN ZONELE CU RISCURI NATURALE

Din cauza inexistentei retelelor de canalizare pluviala in perioada ploilor torentiale si de topire a zapezii apa stationeaza pe carosabil si trotuare. Exista la extremitatea nordica al localitatii Racu o zona inundabila avind o suprafata de 67,68 ha. Eliminarea inundatiilor necesita ridicarea digurilor de protectie al riului Olt si rezolvarea canalizarii pluviale in localitati. La aceasta situatie contribuie si starea albiei minore a raurilor generata de depozite necontrolate de materiale, gunoie pe malul apei, vegetatii ce impiedica scurgerea apei si colmatarea albiilor.

3.9 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

GOSPODARIREA APELOR

Pentru zonele cu riscuri se propun lucrari de ameliorare si refacere pe baza unor proiecte de specialitate.

ALIMENTARE CU APA

Pentru alimentarea cu apa a localitatilor comunei Racu este aprobat studiul de fezabilitate. Primaria se va ingriji pentru intocmirea documentatiei in faza de detalii de executie si realizarea investitiei.

CANALIZAREA MENAJERA

Pentru reseaua de apa si canalizare menajera exista un proiect in faza de studiu de fezabilitate.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Avind in vedere dezvoltarea mai lenta a localitatiilor, reseaua de distributie a energiei electrice este satisfacatoare , daca va fi nevoie se vor monta posturi suplimentare de transformare si se va extinde reseaua existenta.

TELEFONIE

Prin reorganizarea retelei de telefonizare cu centrale digitale si pozarea cablului optic se considera rezolvata acest segment. Extinderile ulterioare se vor efectua prin dezvoltarea retelei existente.

ALIMENTARE CU CALDURA

Majoritatea cladirilor sunt incalzite, local cu sobe, motiv pentru care consumul de material lemnos este destul de mare. Pentru protejarea fondului forestier locuitorii trebuie convinsi ca sistemul de incalzire centrala este mai eficient atat din punct de vedere financiar cat si al randamentului. (folosind diverse materiale drept combustibil)

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Este in curs de executie reseaua magistrala M.Ciuc - Toplita.

GOSPODARIE COMUNALA

Comuna Racu are contract pentru colectarea deseurilor menajere cu sc HURON srl din Miercurea Ciuc

3.10. PROTECTIA MEDIULUI

Sursele de poluare se vor elimina dupa :

- realizarea retelei de alimentare cu apa potabila
- realizarea retelei de canalizare menajera si a decantorului
- realizarea in conditii optime a depozitarii resturilor menajere
- amenajarea drumurilor
- realizarea si organizarea de spatii verzi plantate pentru agrement
- delimitarea orientativa a zonelor protejate si restrictiile generale pentru conservarea lor
- apele uzate provenite din cresterea animalelor nu se vor canaliza in retea, aceste ape uzate vor fi colectate si fermentate in bazine betonate si folosite ca ingrasamant pe terenurile agricole

3.11. REGLEMENATRI URBANISTICE

Solutia generala de organizare si dezvoltare a localitatiilor

In general organizarea functionala a localitatiilor s-a pastrat , modificarile propuse rezolva unele probleme rezultate din disfunctionalitati.

S-a propus extinderea intravilanului cu 19,6 ha, in cazul localitatii RACU si cu 13,29 ha in cazul localitatii componente SATU NOU in total comuna 32,89 ha si utilizarea unor suprafete de terenuri libere din intravilan pentru locuinte si functiuni complementare, pentru spatii verzi si servicii.

Organizarea cailor de comunicatie

Organizarea retelei majore de circulatie este in corelare cu necesitatile transporturilor actuale si de perspectiva specifice comunei. Se promoveaza dezvoltarea cailor de circulatie pietonala integrate, atat in sistemul aleilor, al trotuarelor curente si al strazilor prioritare pietonilor cat si in sistemul circuitelor turistice de poteci si alei dispuse prin zonele impadurite invecinate intravilanului cu scopuri precise, curative, sportive si de agrement. Pentru reseaua stradala se propun imbunatatiri locale de trasee si profiluri realizabile in cadrul amprizei si a spatiului public existent precum si dotari pentru parcaje, statii de transport in comun si mobilier stradal. In acest context se mai prevad amenajarea intersectiilor de strazi.

Drumul national traverseaza teritoriul intravilanului propus in localitatea intre kilometrul 86 +131 metri - din directia Siculeni si 83+835 metri - directia Madaras in total 3 kilometri si 704 metri.

Destinatia terenurilor, zone functionale rezultate

Zonele functionale rezultate pastreaza in general functiunea actuala a localitatiilor interventiile sint de natura sa amplifice dotarile in zonele de interes major(zona centrala) de dezvoltare pe principii moderne a functiunii de locuire si dezvoltarea unitatiilor economice.

3.12. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Lista obiectivelor de utilitate publica pentru toate localitatiile:
Sunt prezentate in anexa nr.1

4.CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

Prin propunerile facute s-a urmarit dezvoltarea unitatii teritorial administrative de baza in corelare cu teritoriile administrative inconjuratoare.

Prin aplicarea programului din planul de dezvoltare ale localitatiilor si ale relatiilor din teritoriu, comuna Racu are sanse sigure pentru o dezvoltare economica sanatoasa.

Categoriile principale de interventie sunt:

- finalizarea infrastructurii tehnico edilitara
- dezvoltarea functiuniilor economice

Prioritati de interventie

Problemele fiind foarte multe, primaria prin consilierii sai trebuie sa elaboreze un plan de strategie de dezvoltare stabilind prioritatiile pe categorii de activitate.

Proiectul de fata raspunde solicitarii primariei pentru dezvoltarea urbanistica a localitatiilor

In perioada urmatoare se vor elabora **planuri urbanistice zonale** pentru zonele unde au fost instituite interdictii temporare de construire

Zonele cuprinse in intravilan pentru locuinte si dotarile aferente

Zona de sport si agrement

Zona pentru unitati industriale

Va trebui elaborat un studiu amanuntit pentru zona celor patru sate de vacanta – trup 1, 2, 3 si 4 evidentiate in cadrul planului de incadrare in teritoriu in vederea stabilirii permisiunilor si restrictiilor si a normalizarii fluxului de turisti in zona.

Pentru ambientarea si remodelarea zonei centrale a localitatilor se propune ca interventie prioritara dupa aprobarea PUZ intocmirea unui proiect in faza detalii de executie.

Intocmit
Arh. Albert Martin



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
2148
Martin
ALBERT
Arhitect
cu drept de semnatura

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT COMUNEI RACU

2.1.DISPOZITII GENERALE

2.1.1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism contine reglementariile referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii , explicand prevederile documentatiilor de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, aceste prevederi vor sta la baza eliberarii certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, odata cu aprobarea lor, devin acte de autoritate publica ale administratiei locale, cu valoare juridica.

Modificarile intervenite ulterior la P.U.G. si Regulamentul aferent urmeaza aceeasi cale de aprobare ca si P.U.G.-ul initial. Derogariile de la prevederile Regulamentului sunt admise numai in cazuri bine justificate de conditii particulare nepravazute, cu avizul compartimentului de urbanism.

2.1.2. BAZA LEGALA DE ELABORARE

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor ,republicata in 1996, Ordinul M.L.P.A.T. nr 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor si a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 /1996 si Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 cu actualizari ulterioare, si celalte acte legislative specifice sau complectarea domeniului, dintre care se mentioneaza:

- Constitutia Romaniei
- Codul Civil
- Legea nr. 3/1978 privind asigurarea sanatatii populatiei
- Legea drumurilor nr 13/1974 si H.G.nr 36/1996 (anexe)
- Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar.
- Legea nr. 69/1991 privind Administratia publica locala
- Legea nr. 84/1992 privind zonele libere.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la normele legale de igiena si sanatate publica
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural national
- Legea nr 137/1995privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrulsi publicitatea imobiliara
- Legea nr 26/1996 codul silvic
- Legea nr.71 privind aprobarea Pplanului de amenajare a teritoriului national

- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr 106/1996 privind protectia civila
- Legea apelor nr. 107/1996
- Legea locuintei nr.114/1996

2.1.2.DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan in limitele teritoriului administrativ al localitatii. In activitatea de construire si de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea functionala propusa , tinind cont de inscrierea in functiunile dominante stabilite si relatiile dintre diferitele zone functionale.Limitele intravilanului propus sunt precizate conform planselor de reglementari A 03.

In cazul in care P.U.G. cu regulamentul aferent contin elemente suficiente se poate elibera atat Certificatul de urbanism cat si Autorizatia de construire in caz contrar solicitarea actelor pentru obiective care necesita amenajari speciale sau au implicatii asupra vecinitatilor este necesara elaborarea unor documentatii mai detaliate la nivel de P.U.Z. sau P.U.D. care stabilesc reglementarile necesare in functie de amplasament.

Daca in prezentul regulament nu se prevad alte reglementari referitoare la zonele functionale, in toate cazurile se aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in documentatia de urbanism P.U.G. sau P.U.Z. se imparte in unitati teritoriale de referinta (U.T.R.) cu prescriptii specifice. In cazul comunei Racu sunt 2 U.T.R.

- Sat Racu si Satu Nou - UTR NR 1
- Trup nr 1,2,3,4,5 - UTR NR 2

-Pentru Trupurile nr 1,2,3,4,5, - UTR NR 2, se va elabora pentru fiecare in parte PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENTUL LOCAL AFERENT

U.T.R. este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala delimitata in general prin axele strazilor principale si limite cadastrale sau naturale.

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent preiau si detaliaza in cadrul documentatiilor P.U.Z. sau P.U.D.in functie de situatie si complexitate.

In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism si a Autorizatiei de construire precumsi alte cereri ale colectivitatii
- (sucesiuni, partaj, instrainari etc.)se incadreaza intr-una din unitatiile teritoriale de referinta (U.T.R.).
- din fisa U.T.R. din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptii specifice(permisiuni, restrictii, indici maximi C.U.T.si P.O.T., regim de aliniere si inaltime

- la prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Au fost stabilite pe baza Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General aprobat cu Ordinul nr. 13/N/1999, indicativ G.P.O.38/99

Se aproba prin Hotarare a Consiliului Local si devine act de autoritate a administratiei publice locale.

Activitatea de construire in localitatiile comunei Siculeni se va desfasura respectand urmatoarele reguli:

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

-Se va consulta si Ordinul 536/1997 al Ministerului sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandariilor privind Mediul de viata al populatiei.

-autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este posibila respectind prevederile art.3 din Regulamentul general de urbanism(R.G.U.)

-autorizarea executarii constructiilor pe terenuri agricole din intravilan precum si schimbarea destinatiei acestora se realizeaza in conditiile respectarii art. 4 din R.G.U.

-utilizarea functionala a terenurilor se prezinta grafic in plansa de reglementari din P.U.G.

-autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa in afara cazurilor exceptionale, cand se poate face conf. art. 5 din R.G.U.

-autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art. 6 din R.G.U.

-autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor se va face conf. art.7 din R.G.U.

-autorizarea executarii constructiilor din apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de alimentare cu apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura va tine cont de prevederile H.G. nr. 101/1997 referitoare la conditiile ce trebuie respectate pentru protectia surselor de alimentare cu apa de suprafata si subterane , precum si la masurile pentru instituirea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica in scopul prevenirii alterarii calitatii apelor intemeiul Legii Apelor 107/1996

-autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zone cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate se va face conf. art.8 din R.G.U. Zonele cu valoare peisagistica si zonele naturale protejate sunt puse in evidenta in cadrul planselor de Incadrare in teritoriul administrativ sau /si de Reglementari ale Planului urbanistic general.

-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din Regulamentul general de urbanism. Zonele construite protejate se reprezinta in cadrul plansei de Reglementari a Planului urbanistic general.

-autorizarea executarii constructiilor pe terenurile cuprinse ulterior anului 1991 in intravilan se face cu respectarea Legii 18/1991, respectiv cu plata taxei de scoatere a terenului din circuitul agricol.

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

-autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conf. art. 10 din R.G.U.

-autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze , apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism. Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse in evidenta in cadrul plansei de Reglementari si de Echipare tehnico-edilitara al Planului urbanistic general. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art.10 din R.G.U

-autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din Regulamentul general de urbanism

-autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face pe baza prevederilor art. 12 din R.G.U.

-asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conform art.13 din R.G.U.

-autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conf. art.14 din R.G.U.

-unitatile de alimentatie publica amplasate in zonele rezidentiale vor avea inscise in autorizatia de functionare conditii care sa asigure protectia acustica a zonelor limitrofe. Functionarea lor este conditionata de obtinerea autorizatiei de mediu.

-autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicatiilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism- vezi art.15 si Anexa nr.2 din R.G.U.

-autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art.16 din R.G.U.

2.3.CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.3.1.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

-autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandariilor de orientare fata de punctele cardinale -vezi art.17 si Anexa nr.3 din R.G.U.

-autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura,statii de alimentare cu combustibil lichid,parcaje, garaje etc.) in zona drumului public se va face conform art.18 din R.G.U.

-in zona de protectie a infrastructurilor feroviare conform art. 20 autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari,se va elibera numai cu avizul Regiei Autonome, Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane

-autorizarea executarii constructiilor se va face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilit prin certificatul de urbanism conform art. 23 din R.G.U.

-fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

-pe aliniament

-retras de aliniament in cazurile:

-inscriere in regimul de aliniere existent

-largirea drumului, alinierea constructiilor noi

-fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei)

-obtinerea unor distante (benzi) de protectie 4-6 m

-facilitarea crearii unor pietoni, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa.

-obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata

-regim de aliniere nou-retragerea minima obligatorie 3-5 m la intersectii luindu-se in calcul asigurarea vizibilitatii.

-cladirile cu functiune productiva din zona industriala pastreaza regimul de aliniere dar nu mai putin de 10 m fata de aliniament

-unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile U.T.R.

-pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coherenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

-se recomanda in cazul zonelor protejate **ca prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in fondul construit existent, prin prezentarea unei desfasurari care sa cuprinda cel putin trei constructii stanga dreapta.**

2.3.1.a.Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

-cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase de acestea in conditiile art.23 di Regulamentul general de urbanism

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2m) precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (vezi art.24 din R.G.U.)

-distanța minima prevazuta se majoreaza la:

-4m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva , servicii, depozite

-6m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina

-constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu $H/2$ dar nu mai putin de 4m in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte distanta minima majorindu-se la 6m

-sunt interzise cuplarile la calcan intre locuinta si cladiri cu functiune productiva

-se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice

-se interzice construirea de cladiri cu functiune productiva mai ales in zona centrala si perimetrata acesteia

2.3.1.b. Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela, distante minime obligatorii

-distantele dintre cladirile nealaturate ,pe aceeasi parcela , trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora ,accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare , astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala , insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

-distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cldirii celei mai inalte ($H/2$) dar nu mai putin de 3 m.

-anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.

-in cazul zonelor de productie si in incintele unitatiilor de productie izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi $H/2$ dar nu mai putin de 4m.

2.3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii , drumuri si accese

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute , conform destinatiei constructiei si cu permiterea accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor- vezi art.25 și Anexa nr.4 din R.G.U.

-autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art.26 din R.G.U.

-retea de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuteaza direct sau indirect acest domeniu- Legea nr.37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta -C 242/1993

-organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

3.3. reglementari privind echiparea tehnico edilitara

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa , la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform art.27 din R.G.U.

-lucrariile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art.28 din R.G.U.

-proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului daca legea nu dispune altfel conform art. 29 din R.G.U.

-in zonele de extindere a intravilanului, acolo unde exista conducte magistrale de gaze, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare, etc.se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

-in zonele de extindere a intravilanului acolo unde nu exista retele tehnico-edilitare autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii de fose septice individuale sau de grup.

2.3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor, caracteristicile parcelei

-autorizarea executarii parcelariilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art. 30 din R.G.U.

-se vor mentine actualele parcele , in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

-in caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incit sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vinturi dominante etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

-pentru cazul cladirilor izolate la reparcelare latimea parcelelor nu va fi mai mica de 12 m si mai mare de 20 m, latimi prea mari determinand o folosire ineficienta a retelelor tehnico-edilitare.

-in cazul parcelelor de colt situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada trebuie sa fie de 12m (in cazul locuintelor cuplate la calcan), respectiv 15m (locuinte cu patru fatade)

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în legea nr.50/1991 (republicată în 1996).

2.3.4.a Regim de înălțime

-autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

-regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mult mai mult **de două niveluri** clădirile imediat învecinate (vezi art.31 din R.G.U.)

-în situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic.

-înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea cimpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale.

-regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice P.U.G. și/sau P.U.G.

-limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunala, construcții aferente transportului feroviar) sau în de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

2.3.4.b.Aspectul exterior al construcțiilor

-autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei – vezi. Art. 32 din R.G.U.

-prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al invelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

2.3.5.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

2.3.5.a.Parcaje

-parcajele aferente oricărei 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.nr.33 și Anexa nr.5 din R.G.U.

2.3.5.b.Spații verzi și plantate

-autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate ,in functie de destinatia si capacitatea constructie conform art. Nr.34 si Anexa nr 6 din R.G.U.

-se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure :

-plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;

-plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, gradini,) si functionale (agrement,sport-turism, aliniament, scuaruri, protectie).

-in cadrul bilantului teritorial al unei loclitati se considera ca zona verde numai suprafetele ce depasesc 500 mp si cu una din laturi de 15m.

2.3.5.c.Imprejmui

-pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. Nr.35 din R.G.U.

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1. Zone si subzone functionale

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual cat si in partea de reglementari , unde sunt evidentiata zonele functionale noi, determinand noul intravilan.

IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

Zonele si subzonele functionale din prezentul P.U.G. sunt urmatoarele:

- L -zona pentru locuinte cu subzonele
 - Lm -locuinte P-P+1
 - Li -locuinte peste P+2
- IS -zona pentru institutii si servicii cu subzonele
 - ISa -administrative si servicii
 - ISi -invatamint si educatie
 - ISs -sanatate si asistenta sociala
 - ISc -cultura
 - ISct -culte
 - ISco -comerciale

- ISf -financiar-bancare
- ISst -sport-turism
- ISps -prestari servicii
- ID -zona pentru unitati industriale si depozitare cu subzonele
 - IDsd -servicii si depozite
- A -zona unitati agro – zootehnice cu subzonele
 - Asd -servicii, utilaje agricole si depozite
 - Az -ferme zootehnice
- C -zona pentru cai de comunicatie cu subzonele
 - Cr -cai rutiere
 - Cf -circulatie feroviara
- SP -zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie,sport si agrement
 - SPp -parc public
 - SPs -complex sportiv, stadion
 - SPpp -perdele de protectie
 - SPn -plantatii naturale, rezervatii
 - SPa -agrement
- DS -zona cu destinatie speciala
- GC -zona pentru gospodarie comunala cu subzonele
 - GCc - cimitire
 - GCs - amenajari salubritate
 - GGe - statii epurare
- TE -zona pentru echipare tehnico – edilitara
- T -zona pentru turism

IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

L ZONA PENTRU LOCUINTE

A) generalitati

- functiunea predominanta -locuirea
- functiuni complementare -IS, SP, C, TE

B)utilizare functionala

- utilizari permise -locuinte individuale P, P+M,P+1+M
- locuinte individuale P+2+M
- constructii si amenajari pentru functiuni complementare
- modernizari,supraetajari, intretinere
- utilizari permise cu conditii

Pentru conditiile de amplasare vezi reglementariile din cap. 3 anexa 2 si U.T.R.

ID ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

A)generalitati

- functiunea predominanta
- functiuni complementare
- unitati de productie industriale ID, -Cr, ISco, ISps, ISf, ISf, SPpp

B)utilizare functionala

- utilizari permise
- utilizari permise cu conditii
 - unitati productive si de depozitare
 - dezvoltarea activitatilor productive, prin stimularea initiativei private pe terenurile puse sub interdictie temporara de construire , pana la intocmirea documentatiilor P.U.Z. sau P.U.D.
 - rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico-edilitare
- utilizari interzise
 - unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei
 - amplasarea spre DN, DJ sau CF a activitatilor care, prin natura lor au aspect dezagreabil(depozite de deseuri, combustibilii solzi).Astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi mascate prin perdele de protectie de vegetatie inalta si medie.

C)conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Pentru conditiile de amplasare vezi reglementariile din cap. II si U.T.R.

A ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE

A)generalitati

- functiunea predominanta
- functiuni complementare
- unitati de productie agro-zootehnice Asd, Az
- Cr, ISco, ISps, ISf, ISf, Ppp

B)utilizare functionala

-utilizari permise -unitati agro zootehnice

-utilizari permise cu conditii

-dezvoltarea activitatilor productive, prin stimularea initiativei private pe terenurile puse sub interdictie temporara de construire , pana la intocmirea documentatiilor P.U.Z. sau P.U.D.

-rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico-edilitare

-utilizari interzise

-realizarea micro-fermelor de crestere a animalelor in afara unitatilor agricole, organizate in zone functionale, amenajate si echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului si a panzei de apa freatica

-unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei

-amplasarea spre DN, DJ sau CF a activitatilor care, prin natura lor au aspect dezagreabil(depozite de deseuri, combustibili solzi).Astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi mascate prin perdele de protectie de vegetatie inalta si medie.

C)conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Pentru conditiile de amplasare vezi reglementariile din cap. II si U.T.R.

C ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

A)generalitati

-functiunea predominanta

-cai de comunicatie Cr si Cf

-functiuni complementare

-servicii compatibile functiei de baza si celelalte zone functionale

B)utilizare functionala

-utilizari permise fata de caile de comunicatie rutiere

-unitati ale intreprinderilor de transport

-retea de strazi in intravilan ce apartin domeniului public (clasele tehnice I-IV, proiectate conform STAS 10.144/1-80, revazut si modificat in 1989-

Caracteristicile arterelor de circulatie din localitatiile urbane si rurale)

- garaje, spatii de stationare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transport in comun
- trotuare, refugii si alei pietonale
- benzi pentru biciclisti
- elemente de consolidare a partii carosabile
- amenajari intersectii
- benzi de aliniament, plantatii joase mediane
- echipamente publice compatibile cu terenurile ferovoare
- lucrari de terasament
- lucrari de perdele protective impotriva noxelor si poluarii fonice dinspre caile de comunicatie
- utilizari permise cu conditii
 - incintele unitatiilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscului de incendiu si explozie
- utilizari interzise
 - se interzice cuplarea cu cladiri de locuit
 - se interzice orice constructie in zonele marcate cu hasuri ca fiind sub interdictie temporara de construire in cazurile:
 1. trasee viitoare pentru cai de comunicatie
 2. amenajari intersectii pana la precizarea solutiilor definitive si ridicarea interdictiei temporare de construire

-In zona de protectie a infrastructurilor feroviare orice constructie se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane si a Ministerului Transporturilor.

-in sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de **100 m** masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si de alta a caili ferate.

C) conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- conform normelor specifice
- aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei in care se amplaseaza
- pentru zona Cr caracteristicile parcelei, amplasarea, regimul de inaltime si de aliniere si indicii P.O.T. si C.U.T. se stabilesc conform necesitatiilor

tehnice, normelor specifice si cu respectarea reglementarilor din documentatiile de specialitate.

-aspect exterior -se recomanda:

-noile cladiri sau amenajari nu vor afecta caracterul zonei

-imagine civilizata catre drumul public

-parcaje publice bordate cu plantatii si marcate cu garduri vii de 1,2 m inaltime

-distantele ce vor respecta intre diferitele tipuri de parcaje si cladiri, conform „ Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane,, P 132-93.

SP ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

A)generalitati

-functiunea predominanta

-spatii plantate amenajate sau naturale

-compusadin subzonele

- SPpp, SPs, SPn, SPa ,SPp

-functiune ecologica: ameliorarea micro climatului si combaterea poluarii prin imbunatatirea compozitiei chimice a aerului(raportul O-CO2)

-functiune recreativa: sport,joc,agrement,odihna

-functiuni complementare:

-L, IS, ID, A, GC, TE, C

B)utilizare functionala

-utilizari permise

-amenajari de parcuri, scuaruri,zone de agrement

-amenajari sportive inclusiv dotari si anexe

-zone,perdele si benzi de protectie spre cai de

comunicatie rutiera precum si intre zonele functionale incompatibile,prin plantatii rezistente la nocivitati

-plantatii decorative si pentru odihnain zona centrala

-mentinerea intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente in intravilan

utilizari permise cu conditii

-constructii compatibile cu zona verde-dar nu mai mult de 10-15% din suprafata, cu elaborarea prealabila a documentatiei P.U.D.ce va fi supusa aprobarilor legale

-amenajarea si reamenajarea zonelor de sport cu conditia elaborarii P.U.D.

-amenajareaspatiilorplantate pe principii ecologice, cu vegetatii perene, pentru asigurarea costurilor reduse de intretinere si favorizarea ecosistemelor.

-pentru orice fel de constructie se va solicita indicarea, in documentatia specifica a modului de tratare a spatiilor ramase libere ,in special a celor vizibile de pe circulatiile publice

-utilizari interzise

-se interzic constructiile care conduc la degradarea peisajului si a relatiilor de vecinatate

-sunt interzise exploatarile terenului si lucrarile care produc degradarea cadrului natural si disparitia vegetatiei

-se interzice depozitarea deseurilor si a gunoiului menajer in zonele plantate

C)conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Criteriai specifice de amplasare:

-in zone cu vegetatie bogata si cadru natural pitoresc

-in zone nepoluate, lipsite de umiditate si care nu prezinta pericol de inundabilitate

-accesibilitate la transportul in comun, asigurarea acceselor pietonale si carosabile, a parcajelor

-suprafata ocupata de cladiri si circulatii sa nu depaseasca cumulativ 15% din suprafata

-echipare edilitara si salubritate

-aspectul exterior nu va afecta stilul peisagistic

norme pentru

-PARC SI GRADINI PUBLICE 5 mp/locuitor/total populatie

raza de servire 1000-1500 m

suprafata deservita- localitate

-ZONE DE AGREMENT 15Ha/1000 loc

raza de servire 25-30 Km

suprafata deservita - localitate

DS ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

A)generalitati

-functiunea predominanta

-activitati cu profil special DS

ex.: politie, remiza PSI, unitati militare

B)utilizare functionala

-utilizari permise -activitati speciale si locuinte de serviciu

-utilizari permise cu conditii

-se va tine seama de Ordinul M.L.P.A.T.nr. 126/D/1992

-privind aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar

C)conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- conform normelor specifice
- aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei in care se amplaseaza

GC ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

A)generalitati

- functiunea predominanta
 - constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii, cimitire compusa din GCc, GCs,GCe
- functiuni complementare
 - L, ID, A, SP

B)utilizare functionala

- utilizari permise -constructii, instalatii si terenuri necesare bunei gospodarii a localitatii
- utilizari permise cu conditii
 - toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv precum si a solutiilor si a reglementariilor propuse in proiecte de specialitate
 - cimitire si statii de epurare cu conditia asigurarii distantelor de cca 50 m respectiv 200 m si a respectarii unei distante de cca 1000 m intre rampa de gunoi si zona protejata(v Norme de igiena privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 981/1994)

C)conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- caracteristicile parcelei, accesele amplasarea constructiilor ,regimul de inaltime si aliniere ,cat si indicii maximi admisibili de control –conf. necesitatiilor tehnice si normelor specifice
- la aspectul exterior se va urmari asigurarea mascarii cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile dinspre drumurile publice
- amplasarea si organizarea serviciului de salubritate v. cap 2.1.1.
- se vor consulta si Normele de igiena si recomandările privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997

precum si H.G. nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara

TE ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA

A se vedea si cap III sectiunea a III-a, art. 27,28 si 29 din R.G.U.

A)generalitati

- functiunea predominanta
- functiuni complementare
- constructii si amenajari aferente retelelor tehnico- edilitare
- L, ID, A, SP, C

B)utilizare functionala

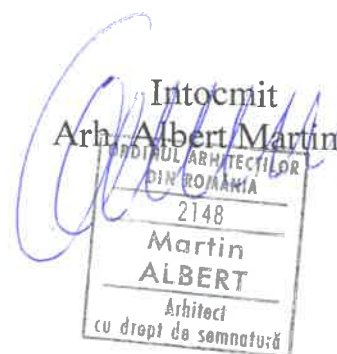
- utilizari permise
 - instituti coordonatoare in domeniu:
 - constructii si amenajari aferente lucrariilor tehnico-edilitare(gospodarie de apa)
- utilizari permise cu conditii
 - constructii si amenajari ce vor respecta documentele cu caracter normativ si directiv precum si solutiile si reglementariile propuse in proiectele de specialitate
- utilizari interzise
 - se interzic constructiile si lucrariile care pot prejudicia zonele invecinate precum si cele care pun in pericol cadrul natural
 - sunt interzise constructiile si lucrariile in domeniu fara asigurarea masurilor protectie inspre si dinspre obiectivul de realizat conform normelor sanitare in vigoare.

C)conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- se va avea in vedere caracterul zonei in care se amplaseaza
- caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, accesele, regimul de aliniere si inaltime si indicii P.O.T. si C.U.T. se determina conform necesitatiilor tehnice si normelor specifice
- se propun P.OT. = 50% , C.U.T. = 1,5
- se vor consulta
 - Legea Apelor nr. 107/1996
 - H.G.101/1997 pentru aprobare Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara
 - Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandariilor privind mediul de viata al populatiei.

V 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 cai de comunicatie
TN -terenuri neproductive
TS -terenuri cu destinatie speciala
- autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de legea 50/1991, republicata/1996
 - autoritatile administratiei publice locale vor urmari ,la emiterea autorizatiei de construire , gruparea suprafetelor de teren afectae constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatii agricole(conf. R.G.U. cap.II art.3 pct.1,2)
 - autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.
 - Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului. (conf. R.G.U. art.5 pct.1,2.)
 - pentru amplasarea si autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va proceda conform legislatiei in vigore.



VI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R. NR. 1 RACU SI SATU NOU

DESCRIEREA Cuprinde partea de est a intravilanului localitatii pe directia nord sud, de-alungul DN 12 DJ 124 si este determinat prin zone pentru locuinte, institutii si servicii cu subzonele ISa, ISi, , ISc, ISct, ISco, ISps, functiunile complementare GCc, Cr, Cf, ID, A, SP Cuprinde si suprafete de terenuri agricole ce sunt situate in incinta/gospodariilor populatiei.

DELIMITARE Pe toate directiile este delimitat de limita intravilanului. ✓

REGLEMENTARI

Permisii -se pot autoriza constructii de locuinte individuale, institutii si servicii

-modernizari, mansardari, intretinere

-dotari pentru institutii si servicii cu regim de inaltime de P , P+M P+1+M complementare functiunii de locuit

-se va avea in vedere la autorizarea constructiilor ca inaltimea acestora sa nu depaseasca distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.

-in incinta societatii cu caracter industrial se pot autoriza constructii noi numai cu caracter industrial si anexele acestora cu un regim de inaltime parter si mansarda si functiuni complementare (utilitati, spatii verzi ,cai de circulatie)

Restrictii -este interzisa amplasarea de unitati de productie sau depozite, care produc noxivitati de orice natura in afara zonei centrale marcata in cadrul plansei ce stipuleaza reglementarile urbanistice.

-in zona centrala este interzisa amplasarea de unitati de productie si depozite de orice fel.

Regim de inaltime - parter, parter si mansarda, parter+ etaj+ mansarda

Aliniament -in zonele construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente.

Masuri PSI Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 si o inaltime de 3,5m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale si prelucrarea unor detalii specifice.
- toate constructiile vor avea acoperis tip sarpanta.

Procent de ocupare a terenului si Coeficient de utilizare al terenului pentru zona de locuinte

-P.O.T.- suprafata construita /suprafata totala $\times 100$

-C.U.T.- suprafata desfasurata/ suprafata totala

-pentru loturi pina la 300 mp POT= 30% si CUT = 0,6

-pentru loturi intre 300 si 500 mp POT= 18% si CUT = 0,36

-pentru loturi peste 500 mp POT= 20% si CUT = 0,40

-pentru zona cu unitati industriale si agricole

-P.O.T. suprafata construita/suprafata totala $\times 100 = 50\%$

-C.U.T. suprafata desfasurata/suprafata totala = 1,5

-se va asigura amplasamentul pentru lucrari conexe , utilitati

-se pot autoriza anexe gospodaresti retrase de la frontul stradal ,numai in partea posterioara a lotului , numai parter cu asigurarea tuturor utilitatiiilor. (apa potabila si canalizare menajeara), pentru depozitarea gunoiului de grajd se vor construi cuve speciale.

-prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere si trotuar pentru pietoni.



RACU

U.T.R. NR. 2 TRUP-1,2,3,4,5

DESCRIEREA Cuprinde intravilanul determinat prin zone pentru locuinte, institutii si servicii cu subzonele, ISi, ISct, ISco, ISps, functiunile complementare GCc, Cr, ID, A, SP. Cuprinde si suprafete de terenuri agricole ce sunt situate in incinta gospodariilor populatiei.

DELIMITARE La est este delimitat de UTR NR 1 prin cursul Raului Olt iar pe directia celorlalte puncte cardinale de catre limita intravilanului

REGLEMENTARI

- Permisuni
- se pot autoriza constructii de locuinte individuale P, P+M , P+E+M
 - modernizari, mansardari, intretinere
 - dotari pentru servicii cu regim de inaltime de P , P+M complementare functiunii de locuit
 - se va avea in vedere la autorizarea constructiilor ca inaltimea acestora sa nu depaseasca distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.
 - in incinta societatii cu caracter industrial respectiv agricol se pot autoriza constructii noi numai cu caracter industrial respectiv agricol si anexele acestora cu un regim de inaltime parter si mansarda si functiuni complementare (utilitati, spatii verzi ,cai de circulatie)
- Restrictii
- este interzisa amplasarea de unitati de productie sau depozite , unitati care produc nocivitati de orice natura .
 - in zona centrala este interzisa amplasarea de unitati de productie si depozite de orice fel
- Regim de inaltime
- parter; demisol, parter si mansarda ;parter,etaj si mansarda.
- Aliniament
- se va stabili prin puz sau pud .
- Masuri PSI
- Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu,dimensionate conform normelor pentru trafic greu. In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 si o inaltime de 3,5m. Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.
- Caracteristici arhitecturale
- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale si prelucrarea unor detalii specifice.
 - toate constructiile vor avea acoperis de tip sarpanta.

Procent de ocupare a terenului si Coeficient de utilizare al terenului pentru zona de locuinte

-P.O.T.- suprafata construita /suprafata totala $\times 100$

-C.U.T.- suprafata desfasurata/ suprafata totala

-pentru loturi pina la 300 mp POT= 30% si CUT = 0,6

-pentru loturi intre 300 si 500 mp POT= 18% si CUT = 0,36

-pentru loturi peste 500 mp POT= 20% si CUT = 0,40

- pentru zona cu unitati industriale si agricole

-P.O.T.- suprafata construita /suprafata totala $\times 100 = 50\%$

-C.U.T.- suprafata desfasurata/ suprafata totala = 1,5

-se va asigura amplasamentul pentru lucrari conexe , utilitati

-se pot autoriza anexe gospodaresti retrase de la frontul stradal ,numai in partea posterioara a lotului , numai parter cu asigurarea tuturor utilitatiiilor. (apa potabila si canalizare menajeara), pentru depozitarea gunoiului de grajd se vor construi cuve speciale.

-prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere si trotuar pentru pietoni.

