



S.C. PROIECT BRAȘOV S.A.

PROIECTARE: CONSTRUCȚII CIVILE ȘI INDUSTRIALE, URBANISM ȘI AMENAJAREA
TERITORIULUI, STUDII TOPO ȘI GEO, TELEFERICE, DESIGN ȘI AFACERI IMOBILIARE
BRAȘOV - ROMÂNIA Str. IULIU MANIU 43; Tel. 068/415880; Fax. 068/151664

Denumirea proiectului PUG Localități în județul Brașov
Comuna Viștea

Contract nr. 34.090 Faza PUG

Beneficiar Consiliul Județean Brașov

Conține piese scrise

Vol. nr. I Ex. nr. 4

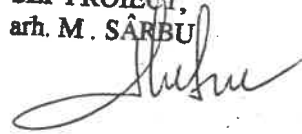
P.U.G. LOCALITĂȚI ÎN JUDEȚUL BRASOV
COMUNA VISTEA
Pr.nr. 34.090/98

BORDEROUL VOLUMELOR

VOL I - PIESE SCRISE

VOL II - PIESE DESENATE

SEF PROIECT,
arh. M. SÂRBU



Comu



S.C. PROIECT BRAȘOV S.A.

STR. IULIU MANIU NR. 43 TEL. 068/415880; FAX. 068/151664 - 2200 BRAȘOV - ROMÂNIA

Nr.
din
Red. Dact. ...

DENUMIREA PROIECTULUI

PUG LOCALITATE ÎN JIULETIA. BRASOV

COMUNA VISTEA

CONTRACT NR. 34.070 FAZA PUG

BENEFICIAR:

CONSILIU. JUDETEAN BRASOV

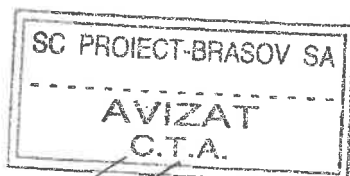
DIRECTOR GENERAL: en. I. Friguer

DIRECTOR TEHNIC: arch. M. Renel

ȘEF PROIECT: arch. M. Sărbu



BRAȘOV LA: 23.04.1999



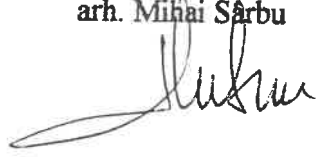
VOL: I EX:

P.U.G. LOCALITATI IN JUDETUL BRASOV
COMUNA VIȘTEA
Pr.nr. 34090/1998

BORDEROU PIESE SCRISE

Colectiv de elaborare	1
Memoriu de sinteza	2
Memoriu general	10
Regulament aferent P.U.G.	57

SEF PROIECT
arh. Mihai Sărbu

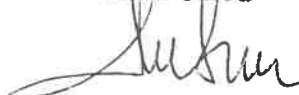


P.U.G. LOCALITATI IN JUDETUL BRASOV
COMUNA VIŞTEA
Pr. nr . 34090/1998

BORDEROU PIESE DESENATE

Incadrarea in teritoriu Sc.1:25.000	S-01
Situatia existentă Sc. 1:5.000	
satele VIŞTEA DE JOS , OLTET , RUCĂR	S-02
satele VIŞTEA DE SUS , DRĂGUS	S-03
satul VISTISOARA	S-04
Reglementări Sc. 1:5000	
satele VIŞTEA DE JOS , OLTET , RUCĂR	S-05
satele VIŞTEA DE SUS , DRĂGUS	S-06
satul VISTISOARA	S-07
Obiective de utilitate publică Sc. 1:5.000	
satele VIŞTEA DE JOS , OLTET , RUCĂR	S-08
satele VIŞTEA DE SUS , DRĂGUS	S-09
satul VISTISOARA	S-10
Unitati teritoriale de referinta Sc. 1:5.000	
satele VIŞTEA DE JOS , OLTET , RUCĂR	S-11
satele VIŞTEA DE SUS , DRĂGUS	S-12
satul VISTISOARA	S-13
Rețele tehnico-edilitare Sc. 1: 25.000	I-01
Rețele tehnico-edilitare Sc. 1: 5.000	
satele VIŞTEA DE JOS , OLTET , RUCĂR	I-02
satele VIŞTEA DE SUS , DRĂGUS	I-03
satul VISTISOARA	I-04
Analiza geotehnica Sc. 1:25.000	GO-01


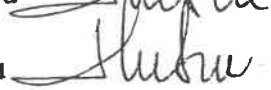






SEF PROIECT
arh. Mihai Sărbu



00001

P.U.G. LOCALITATI IN JUDETUL BRASOV
COMUNA VISTEA
Pr.nr. 34.090/1998

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT	arh. M. Sârbu	
URBANISM	arh. M. Sârbu	
CAI DE COMUNICATIE	ing. I. Pirii	
INSTALATII APA-CANAL	ing. S. Stefan	
INSTALATII ELECTRICE	th. I. Popa	
INSTALATII GAZ METAN	th. E. Bajka	
INSTALATII TERMICE	th. M. Codreanu	
GEOTEHNIC	ing. A. Tanase	

PN.

Pr.nr. 34090/98
PUG localitate în jud. Braşov
Comuna Viştea

MEMORIU DE SINTEZA

1.1. DATE DE RECOMANDARE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării : Plan Urbanistic General al comunei Viştea
- Beneficiar : Consiliul Local Viştea
- Proiectant : SC PROIECT BRASOV SA
Str. Iuliu Maniu nr. 43 Braşov
telefon : 068/415080
- Data elaborării : martie 1999

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Planul urbanistic general al comunei Viştea constituie documentaţia care stabileşte obiectivele, acţiunile şi măsurile de dezvoltare pentru o perioadă limitată de timp, pe baza analizei multicriteriale a situaţiei existente. El orientează aplicarea unor politici în scopul construirii şi amenajării teritoriului localităţilor componente, politici ce îşi propun între altele statuirea unor relaţii specifice economiei de piaţă.

Documentaţiei PUG i se asociază regulamentul de urbanism al localităţilor componente ale comunei şi împreună devin odată cu aprobarea lor acte de autoritate ale administraţiei locale.

1.3. Metodologia de elaborare

Memoriul de sinteză cuprinde tratarea principalelor probleme rezultate din memoriul general şi studiile de specialitate prezentate la punctul 1.4., pe baza analizei evoluţiei localităţii şi a situaţiei existente, cu evidenţierea disfuncţiilor, opţiunilor şi a altor elemente reglementate în planul urbanistic general.

1.4. Baza documentară

- Schiţa de sistematizare comuna Viştea - proiect 6122/70 elaborat de Proiect Braşov.
- Studiul reţelei de localităţi rurale din judeţul Braşov - proiect 15275/79 elaborat de Proiect Braşov
- Studiu privind situaţia dotărilor social-culturale în localităţile din jud. Braşov şi necesităţi de dezvoltare - proiect 26.194/92 elaborat de SC Proiect Braşov SA.
- Studiu privind limite intravilanelor la localităţile urbane şi rurale - proiect 26334/91 - elaborat de SC Proiect Braşov SA.

PN.

- Plan de amenajare a teritoriului - Tara Făgăreșului - proiect nr. 32050/96 elaborat de SC Proiect Brașov SA.

- Oficiul Județean de Statistică

- DJCOC - Oficiul Județean de Cadastru, geodezie și cartografie

- OCOT - Oficiul de cadastru și organizare a teritoriului

- Consiliul Local al comunei Viștea

- Suportul topografic este alcătuit din : plan sc. 1 : 25.000, cuprinzând teritoriul administrativ, planuri topografice sc. 1 : 5000 pentru setele componente actualizate de colectivul de specialitate din cadrul SC Proiect Brașov SA.

2. STADIUL EXISTENT DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

2.1. Date de sinteză pe total comună și localități componente.

A. Suprafața teritoriului administrativ este de 13.427 ha.

B. Suprafața agricolă este de 9.182 ha

C. Suprafața teritoriului intravilan existent și propus pe total comună și localități componente :

	Existent	Propus
	ha	ha
Viștea de Jos	156,0	156,0
Orășuț	185,0	180,0
Olteț	90,0	53,0
Rucăr	63,0	47,0
Viștea de Sus	192,0	149,0
Viștișoare	240,0	275,0
TOTAL COMUNA	886,0	860,0
D. Populația stabilă	Existent	Propus
Total comună	3792	3906

Estimarea populației s-a făcut pentru anul 2005 cu un spor natural de + 5 ‰.

E. Populația ocupată

Comuna	Total pop.	Pop. ocupată	Sector				
			public	privat	mixt	coop.	alte
Viștea	3792	1460	1113	310	4	28	5

Numărul populației active cu vârsta între 19-64 ani, este de 2150 locuitori.

Această cifră cuprinde : populația ocupată, șomerii, tinerii ce așteaptă angajarea în primul loc de muncă.

Numărul navetiștilor este mult diminuat (Consiliul local nu deține cifre exacte) și continuă să scadă ca urmare a nefuncționării la capacitate a VIRNET Victoria.

3.FH.

F) Sectorul economic predominant este agricultura cu dezvoltarea preponderant a sectorului vegetal și cu posibilități largi de dezvoltare a agro-turismului.

G) Totalul locuințelor din comună este de 1584 cuprins în 1407 clădiri de locuit, dintre care doar 133 locuințe sunt proprietate de stat.

H) Aria locuibilă totală în localitățile din comună este de 62.424 m².

Indicatorii specifici de locuire în baza datelor de recensământ sunt :

- numărul total de camere de locuit era la recensământul din 1992 de 4021, rezultând o medie de cca. 15,5 m²/cameră.

- suprafața locuibilă/locuitor este de 16,4 m² față de cea spre care se tinde la nivel de țară - 14 m²/loc. , iar suprafața medie a unei camere este de 15,5 m² față de valoarea minimă prevăzută de normele sanitare (ordinul 556/03.07.1997 al Ministerului Sănătății prevăzând minim 10 m² /cameră).

- Ca indicatori ce reprezintă condițiile concrete de locuit, în afara celor de sus, se pot menționa :

• suprafața medie/locuință	39,4 m ² /loc
• număr persoane/locuință	2,4 pers./loc.
• număr persoane/cameră	1,0 pers./cam.

1. Lungime străzi :

- drum național modernizat	1650 km.
- drum județean modernizat	2650 km.
- drum comunal modernizat	1150 km.
- drum comunal modernizat	5600 km.

3. Rețele edilitare

- rețea de apă centralizată există în Viștea de Sus, Orășuș, Olteș unde apa nu e potabilă :

- rețea de canalizare nu există
- rețea de gaze naturale nu există fiind în curs de execuție pentru satele

Viștea de Jos, Viștea de Sus, Orășuș și Olteș.

2.2. Analiza situației existente

a) Încadrarea în teritoriu

Comuna Viștea situată aproape de extremitatea vestică a județului are un teritoriu administrativ alungit, întinzându-se din creasta munților Făgăraș până în podișul Mărtineșului.

Localitățile comunei sunt : Viștea de Jos, reședință de comună și satele componente : Orășuș, Olteș, Rucăr, Viștea de Jos și Vișțigara.

Intervilanul existent cuprinde în fiecare localitate zonele construite la care se adaugă terenurile libere situate în apropierea acestor zone pe care se poate dezvolta eventual localitatea .

Situația fondului funciar și a categoriilor de folosință a fost furnizată de ONY Brașov și este următoarea

4.PN.

A. Terenuri agricole

- arabii	3513 ha
- fâneațe	1838 ha
- pășuni	3510 ha
- livezi	317 ha
- vii	4 ha
TOTAL TEREN AGRICOL	9.182 ha

B. Terenuri neagricole

- păduri și tufăriș	3505 ha
- ape	277 ha
- drumuri	150 ha
- construcții	234 ha
- reproductiv	79 ha
TOTAL TERITORIU ADMINISTRATIV	13427 ha

b. Evoluția potențialului economic

Profilul predominant al economiei este agricultura cu sectoarele vegetal și zootehnic, bazată pe folosințe terenului agricol ce reprezintă aproape 70 % din teritoriul administrativ.

Funcțiunile economice și sociale sunt cele specifice zonei Făgărașului.

- baza economică - agricultură cu ramurile de bază (vegetală și animală)
- exploatarea forestieră
- turismul favorizat de cadrul natural, având mari posibilități de dezvoltare

c. Populația, aspecte sociale

Din datele statistice ale anului 1994 rezultă că în comună sporul natural este negativ de - 2,5 ‰, iar sal nigretoriu pozitiv, dar cifrele se modifică de la an la an. În urma consultărilor cu reprezentanții consiliului local, populația în ultimii ani a stagnat ca număr.

O revenire a omlor pleceți în mediul urban ar fi posibilă numai dacă localitățile comunei vor beneficia de rețele tehnico-edilitare putând să asigure standarde de locuire mai ridicate qin mediul rural, dar și actuala situație a unităților economice mari ar putea să determine un aflux de populație care să revină la vechea ocupație de agricultor.

d). Organizarea zonelor funcționale, fond locuibil, obiective de interes public

În urma analizei zonării funcționale a întrevilarului existent rezultă că în fiecare localitate sonele cele mai mari sunt ocupate de locuințe (60 - 70 %) pe lângă zonele de mică industrie și prestări servicii, zonele cu unități agricole, zonele verzi, zonele de gospodărie comunală și cele cu echipare tehnico-edilitară.

Fondul locuibil (1384 locuințe/comună) este constituit în principal din care parter cu echipare edilitară deficitară dar cu indici de locuire specifici mult peste nivelul spre care se tinde (indici prezenței abitarilor).

5.PN.

Ca obiective de utilitate publică, localitățile comunei beneficiază de dotarea strict necesară, mai puțin satul Viștișoara care datorită numărului mic al populației stabile, nu are nici un fel de dotare.

e. Organizarea circulației

Toate localitățile beneficiază de căi de comunicație rutieră din care drumul național, drumul județean 104 A și drumul comunal 4 sunt modernizate iar restul drumurilor comunale sunt pietruite.

Satele au acces rutier de legătură între ele.

De cale ferată cu haltă CF dispun doar Viștea de Jos și Olteșul.

Drumurile și calea ferată existente fac posibilă legătura facilă spre toate centrele urbane din apropiere sau reședința de județ (Orășul).

f. Echiparea edilitară

Din punctul de vedere al echipării edilitare toate localitățile comunei Viștea sunt racordate la rețeaua de energie electrică. În prezent se face proiectul pentru extinderea surselor de apă existente, care parțial nu au apă potabilă, dotând cu excepția Viștișoarei, toate satele comunei cu rețea centralizată de apă.

Nici una din localități nu beneficiază de rețea centralizată de canalizare care să fie racordate la o stație de epurare.

Au aprobările necesare pentru rețea de gaze naturale localitățile Viștea de Jos, Orășul, Olteș și Viștea de Sus.

Pentru satele Viștișoara și Rucăr sunt condiții de racordare pentru viitor.

g) Protecția și conservarea mediului

Consultând - Agenția de protecție mediului - se poate spune că în prezent, prin funcționarea parțială a principalei surse de poluare în zonă (VIRMET SA - Victoria) aceasta nu produce năme dar se poate ca în anumite condiții atmosferice (direcția vântului, curenți de aer) nămele degajate în atmosferă de către Nitramoni Făgăreș să ajungă în zone comunale Viștea.

În cazul în care unitatea VIRMET Victoria nu respectă normele prescrise în cazul descărcării materiilor prime folosite poate apărea deosebita poluare aerului în zonă.

Ca surse de poluare locale menționăm :

- nerespectarea normelor sanitare pentru depozitarea resturilor menajere și a gunoierului de grajd.

- lipsa rețelei centralizate de canalizare.

2.3. Disfunctii constatate

Analizând situația existentă prin prisma zonificării funcționale se constată următoarele :

a. lipsa unor măsuri ferme pentru protejarea monumentelor istorice și de arhitectură și a zonelor adiacente acestora.

b) lipsa unor căi de comunicație modernizate

c) dotarea tehnico-edilitară deficitară, dispunând de o rețea publică de alimentare cu apă redusă ca extindere, cu apă nepotabilă în unele cazuri, fără rețea

6.PN.

centralizată de canalizare.

d) lipsa în zonă a unei gropi pentru depozitarea gunoierului menajer care să respecte normele sanitare.

e) lipsa spațiilor verzi amenajate și plantațiile de protecție (mai ales în zonele care necesită protecție sanitară).

f) existența unor cursuri de apă care în anumite perioade produc inundații locale

g) lipsa unor dotări de interes public (parcouri sanitare, comerț etc.)

2.4. Necesități și opțiuni ale populației

- modernizarea căilor de comunicație rutieră
- realizarea rețelei centralizate de apă și canalizare
- asigurarea asistenței medicale în fiecare localitate
- lipsa obiectivelor de utilitate publică în localitatea Vișigora
- se optează pentru păstrarea unor suprafețe înscrise de terenuri libere de construcții în teritoriul intravilan al unora din localitățile comunei.

3. PROIECT DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. Evoluția posibilă și priorități

În baza analizei situației existente, a consultărilor cu factorii interesați se constată faptul că există potențial de dezvoltare, iar o coordonare corectă a unor posibile investiții poate duce la o dezvoltare armonioasă a localităților fără a afecta cadrul natural și mediul.

Prădățiile în domeniul activității de amenajare a teritoriului sunt modernizarea unor drumuri, realizarea de poduri, realizarea sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare.

3.2. Reglementări

Înstituirea unui sistem de reglementări și servituri are ca scop stabilirea din punct de vedere urbanistic a regimului juridic al terenurilor din cadrul localităților.

- Teritoriul intravilan al fiecărei localități a fost atribuit acelor funcții care prin analiză, s-au dovedit a fi necesare dezvoltării viitoare.

Acste zone sunt prezentate grafic în planșele S-05, S-06, S-07.

- Funcția agricolă va reprezenta și în viitor activitatea principală a locuitorilor la care se pot adăuga activități în mici unități de producție sau în turism accentul punându-se pe funcția de cazare.

- Estimarea numărului de locuitori stabili pentru anul 2005 s-a făcut cu un spor natural de 5 ‰, acesta fiind de 3906.

- Fondul locuibil este suficient, necesitând numai lucrări de întreținere și de ridicare a gradului de confort. Construcțiile în stare mai avansată de degradare sunt puține ca număr și ele pot fi renovate în mare măsură.

- Instituțiile publice, dotările existente satisfac necesitățile actuale. Localitățile fiind deficitare în unități prestatoare de servicii, pentru care s-au rezervat terenuri în fiecare localitate. În localitatea Vișigora, în prezent fără

7.PN.

dotări de interes public, s-a prevăzut o zonă în care acestea se vor putea amplifica dacă populația sau afluvul de turiști va crește în viitor.

- Zonale verzi amenajate propuse sunt, cu preponderență de protecție
- S-a propus schimbarea de amplasament a terenului de sport în localitățile Viștea de Jos și Drăgăș și o zonă de agrement lângă localitatea Olteț aflată în apropiere de fosta albă a râului Olt, în prezent fiind repopulată cu păște.
- Pentru protecție și conservarea mediului sunt necesare următoarele :
- Specialiștii - Agenției de protecție mediului - să supravegheze unitățile economice ca să poată preveni poluarea, de orice natură a mediului, de către acestea.
- realizarea rețelei centralizate de canalizare edtilă cu o stație de epurare
- depozitarea resturilor menajere, în urma încheierii unui protocol între consiliul local Viștea și Victoria, pe platforme ecologice a orașului învecinat.
- depozitarea gunului de grajd pe platforme speciale amenajate
- interzicerea lucrărilor de orice natură care să ducă la degradarea solului (defrișări, decopertări, etc.)
- autorizațiile de construire să se elibereze numai în cazul în care documentațiile au avizul Agenției de protecție mediului.
- respectarea normelor sanitare în cazul ferelor de animale, salivare, bezi și rezervoare de apă, ciuitire.
- Interdicțiile temporare de construire se instituie până la întocmirea unor planuri urbanistice de zonă sau detalii ale fiind prezentate grafic în planșele de reglementări pentru fiecare localitate.
- Delimitarea zonelor protejate apar prezentate grafic tot în planșele de reglementări pentru :
 - protecție sanitară
 - protecție specială a zonelor adiacente monumentelor istorice și de arhitectură declarate.
 - protecție ecologică pe principalele văi Viștea, Viștea Mare
 - Zone cu interdicție de construire fără avizul forurilor competente (prezentate grafic în planșele de reglementări și înscrise în teritoriu).
 - pentru zone infrastructurii feroviare
 - zone de protecție a liniilor electrice
 - zone de protecție a rețelei de gaz natural
 - zone de protecție și siguranță a drumurilor publice
 - Pentru îmbunătățirea circulației rutiere se propune :
 - reabilitarea drumului național nr.1 și a drumului județean nr. 104 A
 - reclassarea drumului comunal nr. 81 Viștea de Jos - Viștea în drum județean.
 - încastrarea ca drum comunal a drumului forestier ce leagă orașul Victoria, prin Viștea de Stațiunea Sâmbăta.

0.PB.

- modernizarea drumurilor comunale din teritoriu
- pod în localitatea Viștea de Jos (pe DC 78)
- Realizarea în toate localitățile a rețelelor centralizate de alimentare cu apă (proiect în curs de elaborare) canalizare și rețea de gaze naturale având în prezent aprobarea pentru doar 4 localități (Viștea de Jos, Drăguș, Ūlteș și Viștea de Sus).

- Pe teritoriul comunei nu s-a aflat amplasată nici o unitate militară.

3.3. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse au fost menționate în capitolele anterioare.

Pentru creșterea condițiilor de realizare a acestora date necesare cunoașterea tipului de proprietate a terenurilor, fapt relevat grafic în planșele S-08, S-09, S-10.

- terenuri aparținând domeniului public
- terenuri în domeniul privat al statului sau al consiliului local
- terenuri particulare
- terenuri al căror statut juridic, în prezent, este incert

Planșele mai sus menționate prezintă și terenurile ce pot fi concesionate sau cele ce vor trece în domeniul public.

4. Concluzii

Pentru desfășurarea activității consiliului local, în completarea prezentului proiect, vor fi necesare întocmirea unor studii urbanistice mai detaliate sau studii de specialitate pentru lucrări hidroameliorative sau regularizări de cursuri de apă

După avizarea planului urbanistic general, a celor zonele sau de detalii, consiliul local va avea instrumentul legal pe o perioadă de timp în vederea desfășurării activității normale în teritoriu.

SEF PROIECT,

arch. M. Sărtuș



MEMORIU GENERAL1. INTRODUCERE1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării : Plan urbanistic general al comunei Viștea
 Beneficiar : Consiliul Județean Brașov
 Proiectant : SC Proiect Brașov SA str. Iuliu Maniu nr.43
 telefon 069/415000
 Data elaborării : aprilie 1999

1.2. Obiectul lucrării

Planul urbanistic general al comunei Viștea constituie documentația care stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a comunei, pe o perioadă delimitată de timp, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Documentația orientează aplicarea unor politici în scopul amenajării teritoriului localităților componente în vederea stabilirii unor relații social-economice specifice unei reale economii de piață.

1.3. Baza documentară

- Schița sistematizare comuna Viștea - proiect t 6122/70 elaborat de Proiect Brașov.
- Studiul rețelei de localități rurale din jud. Brașov - proiect 15275/79 elaborat de Proiect Brașov.
- Studiu privind situația dotărilor social-culturale în localitățile din jud. Brașov și necesități de dezvoltare - proiect 28194/92 elaborat de SC Proiect Brașov SA.
- Studiu privind limite intravilanului la localități urbane și rurale- proiect 26334/91 - elaborat de SC Proiect Brașov SA.
- Oficiul județean de statistică
- O.J.C.B.C. - Oficiu jud. de cadastru, geodezie și cartografie
- O.C.G.T. - Oficiu de cadastru și organizarea teritoriului
- Consiliul local al comunei Viștea
- Suportul topografic este alcătuit din : plan sc. 1 : 25000 cuprinzând teritoriul administrativ, planuri topografice sc. 1 : 5000 pentru estele componente actualizate de colectivul specializat al SC Proiect Brașov SA.

2. DATE GENERALE

Comuna Viștea situată aproape de extremitatea vestică a județului are un teritoriu administrativ alungit întinzându-se din creasta munților Făgăraș până în

2.11.

podul Hărtibaciului.

Localitățile comunei sunt : Viștea de Jos - reședință de comună cu cinci sate componente - Drăguș, Oitot, Rucăr, Viștea de Sus, Viștieș.

Profilul predominant al economiei este agricultura cu sectoarele vegetal și zootehnic bazate pe folosința terenului agricol ce reprezintă aproape 70 % din teritoriul administrativ.

Odată cu aplicarea legii autonomiei locale se poate ridica nivelul de dotare tehnico-edilitară, care ar putea atrage după sine o mai mare dezvoltare a turismului (agroturismului) astfel contribuind la revitalizarea economică a localităților.

2.1. Relații în teritoriu

2.1.1. Elementele cadrului natural

1. Căte geomorfologice silitolonice

Sub aspect fizico-geografic pe teritoriul comunei Viștea se disting trei unități structurale, bine individualizate : Munții Făgărașului, Depresiunea Făgărașului și Podul Târnavelor.

A. Munții Făgărașului - reprezintă, în perimetrul cercetat, de zone centrală a versantului nordic. Creasta principală, dezvoltată pe direcția vest-est, se menține în întregime la peste 2000 m, culminând în vârful Viștea Mare - 2527 m. Din ea se desprind, spre nord, muchiile prelungi ale Viștei Mari, Zărnegei și Drăgușului.

În zone înaltă (alpina) la peste 1800m altitudine, relieful poartă amprenta proceselor de eroziune glaciară și a celor de modelare în regim crio-nival, prezentând creste ascuțite (cucste) vârfuri piramidale, circuli glaciar, turnuri, ace, abrupturi, etc. Formele de versant sunt reprezentate de coruri înalte de ghețotig, culoare de avalanșă, pâlnii nivele etc.

Versanții sunt intern fragmentați de acțiunea organismelor torentiale și prezintă declivitate accentuată.

Văile, orientate înverșinabil sud-nord, au un profil transversal larg ovazat, în etajul superior afectat de modelarea glaciară, devenind un V ascuțit în sectorul corespunzător etajului montan inferior. Profilul longitudinal al acestora este marcat de frecvente rupturi de pantă.

Relieful montan este modelat pe roci dure, de origine metamorfică reprezentat de sisteme cristaline clorito-muriceoase cu intercalații de argilolite, cuarțite, calcare cristaline etc. Scoarțe de alterare de tip detritic, poate atinge grosimi de 1-3 m și include depozite nisipo-argiloase cu fragmente de ghețotig și blocuri incluse în masa lor.

B. Depresiunea Făgărașului - de origine tectono-erozivă-acumulativă, prezintă un relief diaclasat în trepte, cu înregistrarea căderii pe pante morfologice dinapre sud spre nord, unde vin în contact cu albia Oitului.

B.1. - La contactul cu masă metamorfică se află un gir de nisuri, cu altitudini de 600-700 m, corespunzătoare unui vechi pământ, alcătuit predominant din depozite de moloză argilo-nisipoasă cu intercalații de conglomerate.

3. PH.

8.2. - În continuare spre nord se desfășoară o câmpie piemonteză înaltă cu suprafața relativ plană, alcătuită din depozite grosiere (pietriș, bolovăniș și nisip) în masa cărora se găsesc intercalate lentile de pământuri coezive (prafuri argiloase și nisipoase etc.) Grosimea acestor depozite, de vârstă pleistocenă, atinge 20-40 m.

8.3 - Treapta joasă a depresiunii este reprezentată de terasele inferioare și lunca Oltului. În masa depozitelor aluviale (nisipuri prăfoase pietrigoși etc) din această zonă, sunt intercalate, pe alocuri, lentile de turbă și terenuri sălinoase cu porozitate, umiditate și compresibilitate foarte ridicată.

C. Podiul Iârnambilor - se caracterizează printr-un relief de dealuri înalte (400 - 600 m) modelate în formațiuni sedimentare constituite din argile, marne, conglomerate albe cimentate etc. Friabilitatea accentuată a acestor depozite a facilitat o denudare intensă, versanții fiind înfrunși cu cantale groase de caluvii, albe consolidate.

Versanții dealurilor sunt intens fragmentați de rețeaua hidrografică prezentând diferite înclinări de la pante line până la abrupturi,

II. Date hidrogeologice

Rețeaua hidrografică este convergentă, toate râurile și pâraiele de pe teritoriul comunei Viștea fiind colectate de Olt.

Scurgera medie, influențată de o serie de factori (climă, structură litologică, vegetație etc.) diferă foarte mult de la munte la depresiune, ajungând de la 25 l/s/km² la 6 l/s/km². Aceste diferențieri sunt o consecință a cantității precipitațiilor - în depresiune cade sub 50 % din cantitatea de precipitații ce se înregistrează în zone înalte. La această scădere contribuie și natura litologică spionanturilor formate la piciorul muntelui - o mare cantitate de apă din râurile ce coboară din munți infiltrându-se în depozitele foarte permeabile ale acestei trepte de relief.

Alimentarea bazinului hidrografic, este foarte variată de la un erotic la altul. În general domină alimentarea fluviu-nivală. În zone montane, unde stratul durabil se menține peste 200 de zile anual, alimentarea dominantă este nivellă.

Cale mai mari scurgeri au loc în aprilie - lună când se suprapune maximul anual de precipitații cu perioada de topire a zăpezilor la aceste perioade se produc viituri în timpul cărora cursul inferior al râurilor este pe alocuri inundat.

Inundații mai frecvente se produc râurile și pârâurile din estul Rucăr. Pe teritoriul comunei Viștea Oltul este în întregime îndiguit nemaiproducând inundații.

În șeaua depresiunii, un aport mare în alimentarea rețelei hidrografice îl au apele subterane. Nivelul pânzei de apă freatică este foarte variabil, fiind influențat de distanța și diferența de nivel față de rețeaua hidrografică și de structura litologică.

În sondajele executate în localitățile Rucăr, Viștea de Jos, și Urăguș nivelul apei subterane a fost întâlnit între 2,00 și 2,50 m.

4.PN.

III. Stabilitatea terenului

În zona montană (A) cisturile cristaline opun o mare rezistență la eroziune acest proces afectând doar depozitele superficiale (deluvile, zone de alterare a rocii).

Procese fizico-geologice (alunșări de teren) mai extinse se pot produce doar în zonele în care înclinarea versantului concorde cu înclinarea cisturilor cristaline. Acest fenomen se declanșează doar atunci când în masa acestor roci se produc excavări.

Stabilitatea construcțiilor, în zone înalte, poate fi afectată de avalanșe - vezi refugiul "SalvaMont" de pe Valea Săbetei - și de prăbușiri de stînci.

În Depresiunea Făgărașului (B) structura litologică și înclinarea mică a terenului (sub 10°) nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico-geologice. Stabilitatea construcțiilor poate fi afectată doar în apropierea malurilor părșurilor și râurilor ce străbat zona, datorită proceselor de eroziune laterală ce au loc în timpul viiturilor.

În Podișul Târnavelor (zona C) structura litologică și prezența infiltrațiilor de apă sunt favorabile declanșării unor alunșări de teren. Aceste fenomene se pot declanșa, pe pantele moderat și puternic înclinate (peste 10°) în cazul executării unor săpături, a adîncirii albiei părșurilor prin eroziune verticală, a defrișărilor etc.

IV. Adîncimea de îngheț

Adîncimea maximă de îngheț a terenului din zona comunei Viștea, conform STAS 6054 - 77 este de 1,10 m. Adîncimile de fundare a construcțiilor trebuie să depășească această cotă, deoarece datorită fenomenului îngheț-dezgheț terenul se degradează micșorîndu-și considerabil capacitatea portantă. Rocile stîncose sunt afectate doar în mică măsură de acest fenomen, construcțiile putînd fi încastrate doar 30 - 40 cm.

V. Intensitatea seismică

Conform normativului P.100-92 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor teritoriul comunei Viștea se încadrează în zona seismică de calcul II^0 caracterizată prin coeficientul $K_s = 0,16$. Din punct de vedere al perioadelor de colț $T_c = 0,7$ sec.

VI. Condiții de fundare

Luînd în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Zona A - Se poate funda pe coame, usuri și versanți albi și moderat înclinați încastrînd fundațiile 30 40 cm. în stîncă (cisturi cristaline).

Presiune convențională = 1000 kPa.

Nu se vor amplasa construcții în zonele ce pot fi afectate de avalanșe (culoare, versanți cu suprafață relativ uniformă, circuli glaciare, etc.).

5.FH.

Nu se vor amplasa construcții în apropierea pârâurilor și a ogășelor toronțiale datorită inundațiilor temporare și a fenomenelor de eroziune laterală ce produc surpări în casuet.

Nu se vor amplasa construcții sub abrupturi și pante puternic înclinate, datorită prăbușirilor de stinci și căderilor de pietre.

Zona B1 și B2

Varianta 1 - Se poate funda, în terenuri coezive (prafuri argiloase, prafuri nisipoase, nisipuri prăfoase etc.) începând de la 1,20 m.

Valorile presiunii convenționale vor fi cuprinse între 220 și 300 KPa, în funcție de natură și consistența terenului și de adâncimea minimă de fundare.

Varianta 2 - Se poate funda, în stratul de pietriș, bolovanis și nisip, începând de la 1,20 m.

Valorile presiunii convenționale vor fi cuprinse între 440 și 550 KPa, în funcție de adâncimea minimă de fundare.

Condițiile hidrogeologice existente permit amplasarea subsolurilor fără a se lua măsuri speciale de hidroizolație. Împotriva umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.

Se va regulariza cursurile hidrografice în zona localităților aflate în apropierea viștoș, pe toată lungimea lor, pentru a preveni inundațiile din timpul viiturilor.

În zona B1, datorită prezentei terenurilor argiloase, apele de suprafață vor fi captate și drenate din zona construcțiilor prin rigole betonate.

Zona B 2

Se poate funda, începând de la 1,20 m, în aluviuni constituite din alternanțe de nisipuri prăfoase, prafuri nisipoase, pietrișuri etc.).

Valorile presiunii convenționale vor avea valori cuprinse între 1,50 și 200 KPa în funcție de consistența terenului de fundare.

Condițiile hidrogeologice din zonă nu sunt favorabile amplasării subsolurilor.

În situația în care în structura litologică s-ar intercala lentile de terenuri sălinoase, se va proceda la consolidarea terenului de fundare prin perne de balast, coloane etc.

Nu se vor amplasa construcții în zonele foștelor mlaștini, bălți, canale, meandre pârâite etc. datorită proximității mari a terenurilor sălinoase cu compresibilitate foarte ridicată.

Se vor amplasa în această zonă doar construcții cu regim mic de înălțime și puțin extinse în lungime.

Zona C - Construcțiile se pot amplasa pe toate platourile și versanții slab înclinați (sub 10°).

Se poate funda, începând de la 1,20 m, în depozite deluvial-coluviiale (prafuri argiloase, argile etc.).

6. PN.

Valorile presiunii convenționale vor fi cuprinse între 220 și 300 kPa în funcție de natură și consistența terenului și de adâncimea minimă de fundare.

Împotriva umidității terenului se vor aplica izolații hidrofuge.

Fundamentele pot fi utilizate în bune condiții dacă pe laturile din anotează ale clădirilor se vor executa drenuri sau dacă se vor prevedea hidroizolații complexe (verticale și orizontale).

Se va evita amplasarea construcțiilor pe pantele moderat și puternic înclinate (peste 10°), datorită pericolului de declanșare a unor alunecări de teren. Amplasarea unor construcții în aceste zone impune luarea unor măsuri speciale care să le asigure stabilitatea (drenuri, ziduri de sprijin, fundarea construcțiilor la adâncimi mari sub posibilele planuri de alunecare etc.).

În zona localității Rucăr, se vor regulariza cursurile pârașilor, pentru a se preveni inundațiile și fenomenele de eroziune în mal din timpul viiturilor.

VII. Clima

Potrivit datelor furnizate de stația meteorologică Făgăraș - comuna Viștea are un climat continental caracterizat prin veri răcoroase și ierni reci, cu precipitații abundente în tot timpul anului.

Relieful carpatic împiedică deplasarea maselor de aer boreal (rece) întârziindu-se în regiune și a maselor de aer cald ce ar putea veni din sud.

Temperatura aerului în depresiune este în medie de $8,8^\circ\text{C}$ cu valori mici ridicate în podiș și mai scăzute în zone alpine.

Sunt caracteristice inversiunile de temperatură între podiș și câmpie. În zonele depresionare sunt mai frecvente gerurile și înghețurile nocturne începând din septembrie și până în aprilie.

Temperaturile medii decedale prezintă valori mai mari de 0°C începând din a doua decadă a lunii februarie și țin până în prima decadă a lunii decembrie.

Precipitațiile medii anuale însumează 691 mm în câmpia Făgărașului, mai scăzute în podiș și mai abundente în zone montane unde pot depăși chiar 1000 mm pe an. Excesul de umiditate apare în lunile martie, aprilie, mai influențând negativ lucrările agricole de primăvară.

Stratul de zăpadă este în medie de 50 - 70 cm asigurând o bună protecție a culturilor de toamnă.

În regiune predomină vânturile uscate din vest și nord, caracteristic fiind vântul mare cu aspect de foană.

Zonele localității Rucăr aflate în podișul Hărtibaciului, cu o orientare mai mult sudică este mai însorită cu constante termice diurne și anuale - mai mici decât în câmpie.

VIII. Vegetația

Arealul pe care se întinde teritoriul comunei asigură condiții pentru toate zonele de vegetație începând cu cea alpină și trecând succesiv prin jurul rășinoarelor, fagului, stejarului și terminând cu vegetație specifică luncilor.

7.PH.

In zona montană vegetația ierboasă este reprezentată prin întinse păduri de brad, salic, fag și în mai mică măsură plopul, salcia, carpenul.

Vegetația ierboasă poate fi întâlnită începând din zone alpine și până în lunca Oltului și a celorlalte cursuri de apă, diferențindu-se prin speciile careo terastice altitudinii diferite,

Condițiile de climă și sol din zona piemontană și a teraselor sunt favorabile plantațiilor de pom fructiferi.

IX. Studiul solurilor

Solurile cele mai fertile se află în lunca Oltului și luncile râurilor cu caracter montan. In zone depresiionară predomină solurile brune acide și argiloiluviale din clasa III-IV, fără exces de umiditate dar foarte sărace, necesitând pentru agricultură cantități mari de îngrășăminte de preferință naturale.

In zone de podiș solurile predominante sunt cele argiloiluviale brune podzolice din clasa IV (cu exces de umiditate la suprafață), soluri tasate și acide recomandate pentru pășuni cu necesitatea de a fi fertilizate. La aceste soluri pot apărea probleme de eroziune și alunecări de teren.

In zona montană și piemontană solurile ce predomină sunt : brune podzolice, brune acide, humicosilicetice, încadrate în clasa IV (cuprinde zone împădurite și de pășuni alpine).

2.12. Încadrarea în rețeaua de localități

Comuna Viștea alcătuită din 6 localități componente este situată în Țara Făgărașului.

Viștea de Jos (reședința de comună) și satul Olteț sunt străbătute de drumul național 1 aflându-se la cca. 20 - 25 km. de municipiul Făgăraș.

Satele Viștea de Sus și Drăguș sunt străbătute de drumul județean 104 A prin care au legătură cu orașul Victoria și comunele Lina, Răcea.

Satul Rucăr se află pe malul drept al Oltului și e legat prin drumul comunal 3 cu localitatea Olteț.

Vișțigora este amplasată la baza pasivului Făgăraș cu legătură rutieră prin OC 81 cu Viștea de Sus și prin drumuri forestiere de orașul Victoria și Stațiunea Săbăta.

Viștea se învecină în comunele cu cea mai mică densitate în întregul județ (raport la comunele din județ) 5 loc/km avînd o populație de o altură celor 22 de comune din județ cu o populație între 2000 - 4000 locuitori.

Comuna intră în sfera de influență a orașului Victoria dar și a municipiului Făgăraș.

2.1.3. Încadrarea în teritoriul administrativ al comunei

A. Situația fondului funciar și categoriile de folosință, conf. OCOT se prezintă astfel :

- arabii	3513
- fâneață	1838
- pășuni	3510

G.P.N.

- livezi	317
- vii	4
Total teren agricol	9182
- păcuri - tufăriș	3505
- ape	277
- drumuri	150
- construcții	234
- neproductiv	79
Total teren neagricol	4245
TOTAL TERITORIU ADMINISTRATIV	13427

8. Controlizatorul suprafețelor cuprinse în teritoriul intravilan existent conf. proiect 26334/91, este următorul :

Localitatea Vistea de Jos - reședința de comandă

- nucleul principal	143,00 ha
- uzina hidroelectrică	10,00 ha
- rezervor de apă	1,00 ha
- stație epurare (nerealizat)	2,00 ha

Total suprafață 156,00 ha.

Localitatea Orăscu - sat component

- nucleu principal	102,00 ha
- brigada pomicolă	1,00 ha
- salinar	1,00 ha
- stație epurare (nerealizat)	1,00 ha

Total suprafață 105,00 ha

Localitatea Oltet - sat component

- nucleu principal	88,00 ha
- stație pompare	1,00 ha
- stație epurare (nerealizat)	1,00 ha

Total suprafață 90,00 ha

Localitatea Rucăr - sat component

- nucleu principal	60,00 ha
- captare apă	1,00 ha
- rezervor apă	1,00 ha
- stație epurare (nerealizat)	1,00 ha

Total suprafață 63,00 ha

Localitatea Vistea de Sus - sat component

- nucleu principal	150,00 ha
- stație epurare (nerealizat)	2,00 ha

Total suprafață 152,00 ha

9.PH.

Localitatea Viștea de Jos - sat component

- nucleu principal 232,00 ha

- locuințe și capere apă 8,00 ha

Total suprafață 240,00 ha

C. Organizarea circulației și a transporturilor

Localitățile Viștea de Jos și Oitot sunt străbătute de drumul național nr.1 cu înveliș asfaltic - lungime cuprinsă în intravilan fiind de 2,6 km.

Localitățile Drăguș și Viștea de Sus au legătură prin drumul județean 104 A, cu înveliș asfaltic - lungime cuprinsă în intravilan fiind de 3,5 km.

Toate localitățile componente ale comunei sunt legate între ele de drumuri comunale (pietruite) având în intravilan o lungime de 7,5 km. Drumul comunal nr.3 este asfaltat până în satul Rucăr.

În afara acestor drumuri în intravilan străzile principale însumează cca.12,5 km. iar cele secundare cca. 18,00 km. fiind parțial, ușor pietruite.

Localitățile Viștea de Jos și Oitot sunt deservite de linia de cale ferată Drăgov - Sibiu, cu filă CF.

Dispunând de o rețea de drumuri densă, de cale ferată, legăturile cu alte localități sunt relativ facile, transportul fiind posibil atât pe cale rutieră cât și CF.

D. Echipele tehnice edilitare

Localitățile Drăguș și Viștea de Sus cu rețea centralizată de apă, Oitotul are rețea parțială de apă dar nu e potabilă. În rest alimentarea cu apă este individuală. Nici una din localități nu are rețea de canalizare. În consecință apele menajere sunt evacuate în toate localitățile comunei, la nivelul solului sau în cursurile de apă ce străbat localitățile, poluând mediul.

Rețeaua electrică alimentează toate satele comunei.

Localitățile Viștea de Jos, Viștea de Sus, Drăguș, Oitot cu avizele necesare pentru rețeaua de gaze naturale. Rețea de termoficare nu există în nici o localitate.

Viștea de Jos și Drăguș au centrale telefonice manuale redate la central telefonică din Făgăraș și deservesc abonații telefonici din toate satele componente.

2.2. Potențialul economic2.2.1. Activități de tip industrial

Activitățile de tip industrial sunt slab reprezentate în comună existând numai unități mici emplasate în zone fostelor ferme zootehnice.

În Drăguș funcționează un atelier de confecționat folii și pungă de plastic și un atelier ce lucrează piese de mobilier la comandă.

Numărul salariaților este variabil după volumul de lucru și provine din rândul populației comunei.

În localitatea Viștea de Sus funcționează SC CAROLDP SRL care pe o suprafață de 1,43 ha a organizat o unitate de prelucrare a cărnii. Unitatea dispune de grajd pentru animale, depozite, abator și cantină pentru salariați. Prelucurează zilnic cca.3 to. de carne de vită și 3 to. carne de porc. Dispune și de unități de

10.PN.

desfacere în municipiul Făgăraș.

Tot în această zonă funcționează și un gater ce aparține de SC ROMFET SRL.

2.2.2. Activități agricole și zootehnice

Funcția economică de bază a comunei este agricultura cu ambele sale sectoare (vegetal și zootehnic) ocupând cea mai mare parte a populației active.

Terenul agricol reprezintă 68 % din totalul teritoriului administrativ fiind în cea mai mare parte în posesia locuitorilor (proprietate particulară) și al consiliului local (suprafațe de pășuni).

În localitățile comunei funcționează pe lângă producătorii independenți și asociații agricole ca Vigorox, Agrolang.

Asociația Vigorox deține în Viștea de Jos (în zona fostei ferme zootehnice a CAP) moară de furaje, magazin de cereale, depozit de cartofi, o unitate de mecanizare a agriculturii și o mică fermă zootehnică.

Asociația Agrolang deține în Viștea de Sus o magazin de cereale amplasată lângă SC Carmolimp care este la rândul ei, deținătoarea fostei secții de mecanizarea agriculturii.

În localitatea Drăguș fosta secție de mecanizare este proprietate particulară dar desfășoară aceeași activitate.

În localitățile Rucăr și Olteț construcțiile ce au aparținut fermelor zootehnice ale CAP sunt în proprietate particulară și funcționează numai parțial ca adăpost temporar pentru animale.

Terenul arabil ce reprezintă 38 % din suprafața agricolă în zonă ținând cont de condițiile pedoclimatice, se cultivă cu : grâu, orz, porumb, cartofi, floarea soarelui și pe suprafațe mai restrinse se cultivă sfeclă de zahăr, legume. Zona se pretează și pentru creșterea pomilor fructiferi.

Activitatea din sectorul vegetal se reflectă în datele statistice (1994) ce prezintă producția realizată la principalele culturi.

Situația se prezintă astfel :

Grâu și orz

- suprafața cultivată	ha - 725
- producția totală	to.- 1892

Porumb

- suprafața cultivată	ha.- 413
- producția totală	to. 1281

Cartofi - total

- suprafața cultivată	ha. 400
- producția totală	to. 4262

Floarea soarelui

- suprafața cultivată	ha.
- producția totală	to.

Legume - total

- suprafața cultivată ha - 15

- producția totală to. 925

Producția de fructe total to. 360

Sectorul zootehnic se bazează pe existența fânețelor și a pășunilor care reprezintă 38 % din suprafața terenurilor agricole.

Detale statistice din 1974 evidențiază numărul diferitelor animale și păsări ce se cresc, dar și producțiile obținute.

Situația se prezintă astfel :

Numărul animalelor (la începutul anului)

Bovine - total - 1670

din care :

- în gospodăriile populației - 1670

Porcine - total 2600

din care :

- în gospodăriile populației - 2600

Ovine - total - 4600

din care :

- în gospodăriile populației - 4600

Păsări - total - 13.000

din care :

- în gospodăriile populației - 13.000

Producția obținută

- carne - total - tone greutate vie - 456

- lapte de vacă și bivoliță - total hl. fizic - 25.630

- lână - kg. fizic - 10.683

- ouă - mii buc. - 1.296

Detale statistice, mai sus menționate, se modifică anual fiind influențate de suprafețele cultivate, de condițiile climatice, de calitatea semințelor folosite, de cantitatea de îngrășăminte folosite având în vedere că solurile din zonă sunt sărace.

2.2.3. Economie forestieră

Din suprafața teritoriului administrativ 3505 ha aparțin fondului forestier, respectiv 26 % administrat de Școala Silvic Voile.

Zona împădurită poate fi împărțită în :

- subzona molidului cuprinsă între 1800 - 1100 m altitudine, cu păduri de protecție forestă din partea superioară a trunchiului de vegetație forestieră străbătută de coridoare de avalanșă.

- subzona fagului + rășinoase cuprinsă între 1100 - 700 m altitudine cu păduri de protecție dar și cu păduri ce asigură produsele principale și secundare în exploatare.

12.PN.

- subzone fagului aflate la poalele versanților, invadată și de rășinoase.
Toate pădurile se gospodăresc în regim de "cadru" prin aplicarea de tăieri succesive și combinate, grupate de vârstă din clasele IV-VII reprezentând cca.70 % din vegetația lemnasă.

Principalele drumuri forestiere utilizate sunt pe vâile Viștișoare, pr. Scurt, Viștea Mare și cantare Săbăta - ex. Victoria însumând cca. 22 km.

Foxurile de vânătoare de interes sunt : zona Butaru pentru capre negre și urs, Drăguș pentru cocoșul de munte.

Fondul de pescuit de pe Viștea Mare cu o lungime de peste 30 km. este cel mai important.

În prezent exploatrile se fac în urma unor licitații iar transportul este făcut de cel ce obține aprobarea pentru volumul de material lemnos scos la licitație.

În localitățile Rucăr și Viștișoare funcționează cantonare silvice în teritorii funcționează și două pepiniere silvice asigură material săditor.

2.2.4. Transporturi

Comuna Viștea beneficiază de posibilități de transport auto pe drumul național județean și drumurile comunale din teritoriu iar localitățile Viștea de Jos și Oiteș sunt deservite de cale ferată prin cele două halte CF existente.

Transportul de călători este asigurat de curse regulate, între satele componente și orașul Victoria iar transportul de marfă se face cu mijloace proprii.

Pe calea ferată se asigură atât transportul de călători oit și cel de marfă pentru distanțele mai mari.

2.2.5. Monumente istorice și de arhitectură - turism

A. Satul Viștea de Jos, atestat documentar din anul 1511, are înscris pe lista de monumente istorice și de arhitectură următoarele :

- 08-B-0565 - Biserica ortodoxă, 1469 "Sf. Arhangheli Mihail și Gavril"
- 08-C-048 - Han, sec. XIX, loc de popos al poștalionului nr.1 pe ruta Brașov-Sibiu (în stare avansată de degradare)

Satul Drăguș atestat documentar din anul 1527 nu a păstrat construcții reprezentative. Se poate menționa însă existența casei memoriale Ion Codru Drăgușanu și colecția muzeului din localitate.

Satul Oiteș este atestat documentar din anul 1529 și are înscris pe lista monumentelor istorice și de arhitectură :

- 08-B-0470 - Biserica ortodoxă - 1717 "Sf. Maria" - se păstrează nemodificată absida altarului.

Satul Rucăr, atestat documentar din anul 1367 nu a păstrat construcții reprezentative. Locuitorii șezării însă s-au evidențiat prin lucrări artizanale, țesături, portul popular.

Satul Viștea de Sus este atestat documentar, odată cu Viștea de Jos, din anul 1511, are înscris pe lista de monumente istorice și de arhitectură.

- 08.B.0566 - Biserica ortodoxă, 1848 - Buna Vestire"

13.PH.

Localitatea este reprezentativă pentru cultura tradițională a portului și obiceiurilor din Tara Făgărașului.

3. Potențialul turistic al comunei este suficient de ridicat pentru a conferi acestei zone și o funcțiune turistică care ar putea influența dezvoltarea economică în viitor.

În prezent, însă, în afara unor construcții - case de vacanță, amplasate în localitatea Viștișoara nu există în comună nici o dotare cu caracter turistic.

Investițiile sunt condiționate de dotarea tehnico-ediliteră din zonă care în prezent este aproape inexistentă dar și de înlăturarea efectelor poluării sediului de către cele două importante surse (combinatele din Victoria și Făgăraș) a căror activitate în prezent se diminuează mult.

Localitățile al căror potențial este mai important sunt : Viștișoara, ca punct de plecare spre munții Făgăraș, poate asigura cazare la Viștea de Sus și Drăgușul ar putea practica agroturismul.

2.2.6. Unități din domeniul public și al serviciilor

A. Dotări cu caracter administrativ sau de interes public

Viștea de Jos

- sediul primăriei
- sediul poliției funcționează alături de primărie
- oficiul poștal și sucursala CEC - funcționează în căminul cultural.
- centrală telefonică
- halta CF Viștea

Drăguș

- oficiu poștal
- centrală telefonică
- sucursala CEC

Oltet

- oficiu poștal și post telefonic
- halta CF Oltet

Rucăr

- canton silvic
- oficiu poștal și post telefonic

Viștea de Sus

- oficiu poștal și post telefonic
- Viștișoara
- canton silvic

B. Unități comerciale, alimentație publică, creșteri servicii

Viștea de Jos

- unități de comerț și alimentație publică deținută de cooperatie, amplasată lângă drumul național având o suprafață de cca. 240 m² utili.

În localitate mai funcționează în case particulare, nici unități alimentație

14.PH.

dispunind de spații reduse și al căror amplasament nu este sigur pentru viitor.

- ca unități de prestări menționate moară și brutăria ce funcționează în prezent.

- în localitate nu există piață agroalimentară dar lângă valea Viștișoara se află amplasamentul târgului de vîto.

Orșova

- comerț alimentară și nealimentară, în proprietatea cooperăției dispunind de cca. 130 m² utili.

- alimentație publică ce funcționează în sediul fostei primărie cu 70 m² utili.

- în localitate funcționează o moară și o brutărie.

Oltet

- unități de comerț și alimentație publică, în proprietatea cooperăției cu o suprafață utilă de cca. 110m².

- în localitate funcționează o moară.

Rădă

- unitate de comerț și alimentație publică, în proprietatea cooperăției cu o suprafață utilă de 110 m².

- în localitate funcționează un centru de colectare a laptei.

Viștea de Sus

- unitate de comerț și alimentație publică în proprietatea cooperăției, cu circa 90m² utili.

- ca unități prestatoare de servicii funcționează o moară și o fierărie.

Viștișoara

- o unitate de alimentație publică-particulară, amplasată în apropierea drumului spre orașul Victoria.

În general dotările de comerț și alimentație publică din comună necesită lucrări de întreținere. Starea clădirilor și a dotării acestora nu asigură o decervire la un nivel optim.

2.2.7. Locuri de muncă

Conform datelor statistice din 1994, forța de muncă salariată din comună (număr mediu) era de 364. Către înglobează însă și salariații care se deplaseau pentru muncă în alte localități.

În prezent locurile de muncă sunt : administrație, învățământ, sănătate, comerț unde numărul lor este relativ constant. În agricultură și mică industrie numărul salariaților variază.

În comune Viștea locurile de muncă sunt cu preponderanță din sectorul terțiar de activitate aflate în număr mai mare în Viștea de Jos.

2.3. POPULAȚIA

2.3.1. Numărul și evoluția populației

Conform recensământului din 1992 situația populației stabile se prezintă astfel :

Localitatea	Total populație stabilă	Masculin	Feminin
Com. Viștea (total)	3792	1939	1853
Viștea de Jos	768	378	390
Drăguș	1190	615	575
Olteț	663	365	298
Rucăr	470	229	241
Viștea de Sus	874	338	536
Viștișoara	27	14	13

În timp numărul populației a avut o constanță relativă, scăderi mai semnificative au fost după recensământul din 1977.

Numărul populației la diverse recensăminte se prezintă astfel :

	1930	1948	1956	1966	1977	1992	1994
Com. Viștea	4988	5054	5078	4816	4697	3804	3535
Viștea de Jos	1098	1104	1174	970	929	768	
Drăguș	1511	1530	1489	1539	1361	1195	
Olteț	532	527	542	480	452	670	
Rucăr	683	663	376	675	683	470	
Viștea de Sus	1114	1130	1982	1030	1004	674	
Viștișoara	50	100	115	116	68	27	

În comuna Viștea, raportul între principalele grupe de vârstă demonstrează că exceptând localitatea Viștișoara, nu avem o populație în care procentul celor peste 64 de ani să fie foarte mare deci nu există procesul de îmbătrânire.

- 26 % reprezintă populație până la 19 ani
- 57 % reprezintă populație activă (20 - 64 ani)
- 16 % reprezintă populația peste 64 ani

Populația pe naționalități se prezintă astfel la recensământul din 1992:

Localitatea	Total pop. stabilă	Română	Maghiară	Română
Com. Viștea (total)	3792	3472	15	301
Viștea de Jos	768	641	8	116
Drăguș	1190	1168	1	21
Olteț	663	567	6	89
Rucăr	470	393	0	75
Viștea de Sus	674	674	0	0
Viștișoara	27	27	0	0

16.PM.

Populația stabilă a comunei, după religie, se prezintă astfel:

Localitatea	Total pop. stabilă	Ortodoxă	Romano- catolică	Greco- catolică
Com. Viștea (total)	3792	3682	14	26
Viștea de Jos	768	763	2	0
Grăguș	1190	1181	0	4
Alteț	663	617	42	22
Rucăr	470	470	0	0
Viștea de Sus	674	625	0	0
Viștiguera	27	26	0	0

2.3.2. Mișcarea naturală și migratorie a populației

- Populația stabilă totală - în 1994 era de 3535

din care :

- femei - 1733

- Populația cu domiciliul în localitate la 01.VII.pers. - 3430

- Născuți vii - persoane - 50

- Decedați - total - persoane - 59

din care :

- decedați sub un an - persoane - 1

- stabiliri de domiciliu în localitate - pers. 21

- plecări cu domiciliul din localitate - pers. 68

- stabiliri de reședință în localitate - la 01.VII.pers. - 215

- plecări de reședință din localitate - la 01.VII.pers. - 110

Din datele statistice de mai sus rezultă faptul că în comuna Viștea sporul natural este negativ de - 2,5 ‰ iar cele migratoriu pozitiv în anul 1994, dar cifrele se modifică de la an la an iar în conformitate cu datele primite de la consiliul comunei numărul populației în ultimii ani stagnează.

2.3.3. Resurse de muncă și posibilități de ocupare a acestora

Având în vedere profilul economic al comunei o parte însemnată a activilor sunt ocupați în agricultură sau în unități de mică industrie care sunt prelucrătoare de produse agricole.

Structura salariaților pe sectoare ale economiei în 1994 (conf. datelor statistice) este următoarea :

- salariați - total - număr mediu - 346

din care :

- agricultură - 31

- industrie - total - 70

din care :

- industrie prelucrătoare - 30

- energie electrică și termică, gaze și apă - 30

- construcții 01

- comerț cu ridicata și amănuntul - 59

17.PII.

- transport, depozitare și comunicații - 60
- activități financiare, bancare și de asigurări,
administrație publică și apărare; asistență socială obligatorie - 7
- învățământ - 32
- sănătate și asistență socială - 13

2.3.4. Asigurarea cu locuințe a populației

În conformitate cu date statistice în comuna Viștea sunt 1584 locuințe din

care :

- Viștea de Jos	309
- Drăguș	396
- Olteș	293
- Rucăr	193
- Viștea de Sus	317
- Viștișoara	76

Acste locuințe sunt :

- în proprietate publică	133
- în proprietate particulară	1442

Suprafața locuibilă totală este de 62424 m² la un număr de 4016 camere de

unde rezultă :

- suprafața medie locuibilă/cameră	15,5 mp.
- suprafața medie locuibilă/locuință	39,4 mp.
- suprafața locuibilă medie/persoană	16,4 mp.
- număr persoane/locuință	2,4 persoane
- număr persoane/cameră	1,0 persoane

Indicatorii de mai sus variază ca valoare de la un sat la celălalt dar la fiecare depășesc valorile spre care se tinde la nivel național de 18 mp./persoană. Valorile cele mai ridicate sunt în localitatea Viștișoara care însă dispune de un număr mare de locuințe ce nu sunt în proprietatea localnicilor ea având un pronunțat caracter de cazare temporară (zonă turistică).

2.4. ORGANIZAREA ZILOR FUNCȚIONALE2.4.1. Distribuția suprafețelor principalelor zone funcționale

Situația existentă în localitățile componente se prezintă astfel :

VIȘTEA DE JOS

Zone funcționale	ha	%
- Zona centrală cu locuințe și dotări de interes public	6,90	4,4
- Zonă cu locuințe și funcțiuni complementare	64,10	41,1
- Zonă cu unități agricole și prestări	8,15	5,2
- Zonă verzi - sport	1,10	0,7
- Zonă gospodărie comunală - cimitire	0,45	0,3
- Zonă cu destinație specială și echipare tehnică - utilități - din care :	20,35	13,2

18.PH.

- cii de comunicații rutiere	5,38		
- cale ferată+ constr.afereante	4,17		
- construcții tehnico-edilitare	11,00		
- Alte zone - cursuri de apă	0,65	54,75	39,1
- terenuri libere	22,10		
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT		156,00	100,0

SAT DRACUS

Zone functionale	ha	%
- Zona centrală cu locuințe și dotări de interes public	19,60	10,6
- Zonă cu locuințe și funcțiuni complementare	73,10	39,5
- Zonă cu unități agricole și prestări servicii, ind.	7,40	5,4
- Zone verzi - sport	0,80	0,4
- Zonă gospodărie comunală - cimitire	1,40	0,8
- Zonă cu destinație specială și echipare tehnico - edilitară - din care :	8,40	4,5
- cii de comunicații rutiere		
- Alte zone - cursuri de apă	0,90	72,30
- terenuri libere	71,40	39,1
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT	165,00	100,0

SAT ALTEI

Zone functionale	ha	%
- Zona centrală cu locuințe și dotări de interes public	8,34	9,5
- Zonă cu locuințe și funcțiuni complementare	87,28	30,3
- Zonă cu unități agricole și prestări	4,45	4,9
- Zone verzi - sport	0,36	0,4
- Zonă gospodărie comunală - cimitire	0,67	0,5
- Zonă cu destinație specială și echipare tehnico - edilitară - din care :	7,72	8,6
- cii de comunicații rutiere	4,52	
- cale ferată+constr.afereante	2,20	
- construcții tehnico-edilitare	1,00	
- Alte zone - cursuri de apă	0,65	41,18
- terenuri libere	29,53	45,8
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT	90,00	100,0

SAT RUCAR

Zone funcționale	ha	%
- Zona centrală cu locuințe și dotări de interes public	6,10	9,7
- Zonă cu locuințe și funcțiuni complementare	21,42	34,0
- Zonă cu unități agricole și prestări	2,77	4,4
- Zone verzi - sport	0,70	1,1
- Zonă gospodărie comună - cimitire	1,68	2,7
- Zonă cu destinație specială și echipare tehnică - edilitară - din care :	5,20	8,3
- căi de comunicații rutiere	3,20	
- construcții edilitare	2,00	
- Alte zone - cursuri de apă	0,55	
- terenuri libere	24,38	39,8
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT	63,00	100,0

SAT VISTEA DE SUS

Zone funcționale	ha	%
- Zona centrală cu locuințe și dotări de interes public	2,60	6,3
- Zonă cu locuințe și funcțiuni complementare	76,60	90,4
- Zonă cu unități agricole și prestări servicii	0,20	0,1
- Zonă unități agricole	0,00	0,0
- Zone verzi - sport	3,10	3,8
- Zonă gospodărie comună - cimitire	0,70	0,5
- Zonă cu destinație specială și echipare tehnică - edilitară - din care :	6,00	4,0
- căi de comunicații rutiere		
- Alte zone - cursuri de apă	0,70	
- terenuri libere	48,60	32,7
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT	152,00	100,0

SAT VISTISCARA

Zone funcționale	ha	%
- Zona centrală cu locuințe și dotări de interes public	42,70	17,8
- Zonă cu locuințe și funcțiuni complementare	0,00	0,3
- Zonă cu unități agricole și prestări		
- Zone verzi - sport		
- Zonă gospodărie comună - cimitire	0,30	0,1
- Zonă cu destinație specială și echipare tehnică - edilitară - din care :	6,00	2,8
- căi de comunicații rutiere	6,10	
- constr. tehn. edilitare	0,70	
- zone împadurite	19,60	
- Alte zone - cursuri de apă	1,20	
- terenuri libere	160,60	79,0
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT	240,00	100,0

20.FN.

2.4.2. Aspecte caracteristice ale fondului locuibil existent

Localitățile comunei prezintă o structură compactă (mai puțin Viștișoara) cu gospodării de tip românesc cu specific din zona Făgărașului formând la străzile principale un front continuu.

Majoritatea locuințelor sunt pe parter unele având însă demisol sau mansardă.

Clădirile sunt în general în stare bună din materiale durabile.

Construcțiile în marea lor majoritate sunt din perioada interbelică și de după război. Din perioada 1900 - 1920 în toată comună sunt numai 120 de clădiri.

conform datelor de recensământ situația clădirilor după materialul de construcții este următoarea :

Localitatea	Total	cărămidă+ + beton	cărămidă+ + lemn	lemn	alte mat.	neidentif.
Com.Viștea						
(total)	1407	87	1205	97	2	16
Viștea de Jos	307	76	190	24	2	15
Drăguș	394	3	374	17	0	0
Olteș	161	1	140	12	0	0
Rucăr	192	1	174	16	0	1
Viștea de Sus	277	5	256	16	0	0
Viștișoara	76	1	63	12	0	0

Pentru a prezenta gradul de confort al locuințelor evidențiem mai jos (conf. recensământ) dotarea tehnico-edilitară a acestora.

Locuințe după modul de alimentare cu apă

Localitatea	Total locuințe	Rețea publică	Sistem propriu	În clădire	În afara clădirii
Com.Viștea					
(total)	1584	129	421	193	841
Viștea de Jos	309	11	44	84	170
Drăguș	396	16	24	4	352
Olteș	293	44	146	20	83
Rucăr	193	56	15	2	120
Viștea de Sus	317	2	192	46	75
Viștișoara	76	0	0	35	41

Locuințe după modul de canalizare

Localitatea	Total locuințe	Sistem propriu	Nu are
Com.Viștea (total)	1584	469	1115
Viștea de Jos	309	46	263
Drăguș	396	40	356
Olteș	293	180	105
Rucăr	193	66	127
Viștea de Sus	317	129	188
Viștișoara	76	0	76

21.PN.

Locuințe după energie electrică

Localitatea	Total locuințe	are	nu are
Com.Viștea (total)	1584	1584	39
Viștea de Jos	309	293	16
Drăguș	396	387	9
Olteț	293	290	3
Rucăr	193	183	10
Viștea de Sus	317	317	0
Viștișoara	76	75	1

Locuințe după tipul instalației de apă caldă

Localitatea	Total locuințe	sistem propriu	nu are
Com.Viștea (total)	1584	133	1449
Viștea de Jos	309	33	276
Drăguș	396	36	360
Olteț	293	10	283
Rucăr	193	10	183
Viștea de Sus	317	46	271
Viștișoara	76	0	76

Locuințe după modul de încălzire

Localitatea	Total locuințe	centrală	sobă	alt mijloc
Com.Viștea (total)	1584	5	1570	1
Viștea de Jos	309	0	309	0
Drăguș	396	0	396	0
Olteț	293	5	288	0
Rucăr	193	0	193	0
Viștea de Sus	317	0	316	1
Viștișoara	76	0	76	0

Locuințe după existența bucătărilor și suprafețe lor

Localitatea	Total locuințe	BUCĂTĂRIE				nu are
		în loc.	supraf.	în afară	supraf.	
Com.Viștea (total)	1584	1133	13055	51	516	400
Viștea de Jos	309	235	2582	23	236	51
Drăguș	396	381	5064	2	19	13
Olteț	293	101	1011	12	137	180
Rucăr	193	69	706	10	83	114
Viștea de Sus	317	287	3001	0	0	30
Viștișoara	76	60	691	4	41	12

22.FN.

Locuințe după tipul de combustibil la bucătărie

Localitatea	Total loc.	butelie	nu are
Com.Viștea (total)	1584	163	1421
Viștea de Jos	309	6	303
Drăguș	396	99	297
Olteț	293	40	253
Rucăr	193	1	192
Viștea de Sus	317	17	300
Viștișoara	76	0	76

In prezent se lucrează la rețeaua de gaze naturale pentru satele Viștea de Jos, Viștea de Sus, Drăguș și Olteț.

Locuințe după existența băii

Localitatea	Total locuințe	in locuință	in afară	nu are
Com.Viștea (total)	1584	370	15	1199
Viștea de Jos	309	42	7	260
Drăguș	396	36	0	360
Olteț	293	160	3	130
Rucăr	193	0	0	193
Viștea de Sus	317	124	2	191
Viștișoara	76	0	3	73

Locuințe după existența clocot cu apă

Localitatea	Total locuințe	in locuință	in afară	nu are
Com.Viștea (total)	1584	322	11	1251
Viștea de Jos	309	33	5	271
Drăguș	396	33	0	363
Olteț	293	194	0	139
Rucăr	193	5	0	188
Viștea de Sus	317	97	4	216
Viștișoara	76	0	2	74

2.4.3. Obiective de interes publicA. Grădinițe

In Viștea de Jos funcționează o grădiniță cu program normal în localul școlii. Dispune de 2 săli de clasă în care sunt înscrise 34 de copii.

Drăgușul are grădiniță cu program normal amplasată lângă vechea școală, cu 2 săli de clasă având capacitatea de 50 copii - 46 copii înscrise.

Oltețul are grădiniță cu program normal și funcționează într-o singură sală având înscrise 18 copii pe 25 de locuri existente, în clădirea școlii.

Rucărul - grădiniță cu program normal funcționând într-o sală din școală și având înscrise 17 copii.

Viștea de Sus are o grădiniță cu program normal ce funcționează în clădirea școlii într-o sală având înscrise 19 copii.

23.711.

Vigtișoare nu are grădinițe avînd în vedere numărul redus al populației. Cele cinci grădinițe asigură necesarul de locuri pentru copiii preșcolari.

3. Scoli generale

În localitățile Vigtea de Jos și Drăguș funcționează școli generale I-VIII dispunînd fiecare de cîte 7 săli de clasă.

Școala din Drăguș beneficiază și de sală de sport. Numărul de elevi înscriși de 85 în Vigtea de Jos și 92 în Drăguș.

Olteșul, Rucărul și Vigtea de Sus au școli generale I-IV în principal din cauza lipsei de copii de școală.

Olteș - elevii merg grupăți într-o singură sală de clasă - 22 elevi

Rucăr - are două săli de clasă și un număr de 23 elevi.

Vigtea de Sus are două săli de clasă cu un număr de 28 elevi.

Vigtișoare are un local pentru școală dar în prezent nu funcționează.

Căminările în care funcționează școlile sunt în stare bună sau mediocră. Lucrări de întreținere necesită toate.

Numărul cadrelor didactice care predau în aceste școli sunt în număr de 23.

C. Sănătate

Centrul de comună - Vigtea de Jos are un dispensar în componența căruia ar putea funcționa mai multe cabinete dar din lipsă de cadre medicale în prezent numai cabinetul de medicină generală este activ.

Stomatologia, ginecologia nu funcționează cu toate că există o dotare minimă pentru acestea.

În Drăguș deasemeni funcționează un cabinet de medicină generală în dispensar existent.

În Vigtea de Sus există dispensar uman deservit și acesta de un medic generalist.

Satele Olteș, Rucăr și Vigtișoare nu au în funcțiune puncte sanitare și farmaceutice.

Personalul ^{cel} calificat ce asigură existența medicală în comună este de 3 cadre superioare - medici și 4 cu pregătire sanitară medie.

În Vigtea de Jos există farmacie care deserveste întreaga comună.

În centrul de comună funcționează și un dispensar veterinar care deasemeni deserveste toate localitățile.

D. Cultură

Cu excepția Vigtișoarei toate localitățile componente ale comunei au cîmin culturale a căror stare este mediocră motiv pentru care necesită întărituri. Toate sălile sunt utilizate în preponderență pentru organizarea de nunți.

În Vigtea de Jos separat de cîminul cultural funcționează o bibliotecă și în imediata ei apropiere un muzeu cu exponate cu caracter etnografic.

E. Spații verzi, agrement, sport

Spații verzi și de agrement amenajate nu există în nici una din localități.

24.PN.

În intravilanul localității Viștișoara sunt cuprinse suprafețe relativ mari în zonă împădurită.

Drăguș, Rucăr, Viștea de sus sunt cele trei localități care au în prezență amenajate terenuri de sport din care numai cel de la Drăguș are dimensiuni omologate pe care se joacă fotbal de nivel intercomunal.

F. Culte

Viștea de Jos - dispune de două biserici ortodoxe

Drăgușul - biserică ortodoxă

Olteț - biserică ortodoxă

Rucăr - o biserică ortodoxă și una greco-catolică

Viștea de Sus - biserică ortodoxă

Fiecare localitate dispune de cimitir, inclusiv Viștișoara a căror suprafață este suficientă, și ca amplasament se află la limita zonelor construite în marea majoritate.

2.5. Organizarea circulației

2.5.1. Organizarea circulației rutiere

Loc. Viștea de Sus

În localitatea Viștea de Sus circulația principală se desfășoară pe drumul județean 104 A și drumul comunal DC 81 a căror lungime reprezintă 32,86 % din trama stradală a intravilanului.

Drumul județean DJ 104 A are sectorul de carosabil asfaltat este de categoria a III-a. Aceasta penetrează intravilanul în partea nord-estică și sud-vestică asigurând relația Drăguș - Victoria și-l străbate pe o lungime de 950 m.

Drumul comunal DC 81 penetrează intravilanul în partea de nord dinspre Viștea de Jos și la sud dinspre Viștișoara. Acesta are o îmbrăcăminte din macadam, este de categoria a III-a și are o lungime în intravilan de 2000,0 m.

Rețeaua stradală de deservire se dezvoltă pe o lungime totală de circa 6025 m și este formată din străzi de categoria a III-a și IV cu îmbrăcăminte din beton (sector str. Morii) macadam (sector str. Morii, str. Mișă etc.) și pământ pietruit sau ușor pietruit.

Loc. Drăguș

Circulația principală în localitatea Drăguș se desfășoară pe drumul județean DJ 104 A și drumul comunal DC 78 ce asigură o proporție de 43,91 % din trama stradală DJ 104 A penetrează intravilanul de la est spre vest asigurând relația Sâmbăta Viștea de Sus. Acesta are o îmbrăcăminte asfaltică și are caracteristicile unei străzi de categoria a III-a. Lungimea pe care se dezvoltă este de 1655 m.

Drumul comunal DC 78 prezintă în intravilan caracteristica unei străzi de categoria a III-a, are o îmbrăcăminte de macadam și se dezvoltă pe o lungime de 800 m. Aceasta penetrează intravilanul în partea de nord dinspre Olteț și la nord-vest înspre Viștea de Jos.

Rețeaua stradală de deservire se dezvoltă pe o lungime de 3135 m. și cuprinde străzi ca Scolii, Cocorului, str. Mare, Roșu, Nicești, etc. cu îmbrăcăminte de la

macadam până la pământ şipământ ușor pietruit.

Localitatea Viștișoara

În localitatea Viștișoara circulația principală se pe drumul de exploatare ce penetrează intravilanul la est şinord-est asigurînd relația dinspre Sâmbătă spre oraș Victoria. Prezintă categoria a III-a și are îmbrăcăminte de macadam. Acesta străbate intravilanul pe o lungime de 3300 m.

Circulația principală este asigurată se desfășoară deasemenea pe drumul comunal DC 81 ce penetrează intravilanul în partea de nord și asigură relația între Viștea de sus și drumul ce face legătura între orașul Victoria și stațiunea Sâmbăta. Este de categoria a III-a cu îmbrăcăminte de macadam.

Trama stradală existentă este formată din străzi în mare majoritate din pământ și pământ ușor pietruit, dezvoltînd o rețea în lungime de 11.500m și sunt de categoria a IV-a.

Localitatea Olteț

Circulația principală în localitatea Olteț se desfășoară pe drumul național DN 1, drumul comunal DC 80 și DC 3, ce străbat teritoriul intravilanului pe 33 % din trama stradală.

DN 1 penetrează intravilanul în partea estică și vestică în relația Viștea de Jos - Sâmbăta de Jos, și-l străbate pe o lungime de 900 m. Acesta este de categoria a III-a cu îmbrăcăminte asfaltică.

Drumul comunal DC 80 penetrează intravilanul în partea sudică dinspre Drăguș și-l străbate pe o lungime de 330m până la intersecția acestuia cu DN1.

DC 3 se desfășoară pe o lungime de 155 m în partea de nord a intravilanului asigurînd relația între intersecția cu DN1 și hidrocentrală.

drumurile comunale sunt de categoria a III-a.

Rețeaua de străzi de deservire se dezvoltă pe o lungime de 2805 m și se prezintă sub forma unor străzi de categoria III-IV cu îmbrăcăminte din macadam, pietruite sau ușor pietruite.

Localitatea Rucăr

Circulația principală în această localitate se desfășoară pe drumul comunal DC 3 ce asigură relația spre hidrocentrala și străbate intravilanul pe o lungime de 700m. Este o categoria a III-a.

DC 4 asigură relația spre Cincșor în partea estică a intravilanului și se desfășoară pe o lungime de 150 m. Are categoria a III.a-

Rețeaua stradală de deservire se dezvoltă pe o lungime de 1500 m și se prezintă sub forma unor străzi de categoria III-IV cu îmbrăcăminte din macadam, pământ pietruit sau pământ.

Localitatea Viștea de Jos

Rețeaua principală a acestor localități se desfășoară pe DN 1, DC 81 și DC 78 ce reprezintă din trama stradală 44,6 %.

Drumul național DN 1 constituie o stradă în intravilan ce asigură relația de la est la vest între Olteț și Ucea de Jos. În intravilan se desfășoară pe o lungime

26.PN.

de 1750 m și are o îmbrăcămintă asfaltică.

Drumul comunal DC 81 asigură relația între intersecția DN 1 și Viștea de Sus. Acesta se desfășoară pe o lungime de 1750m.

Drumul comunal DC 78 asigură relația între intersecția cu DC 81, spre Drăguș. Este din macadam și se desfășoară în intravilan pe o lungime de 525m.

Rețeaua stradală de deservire este formată din străzi de categoria III-IV și însumează o lungime de 5000 m. Are o îmbrăcămintă din macadam, pământ pietruit.

2.5.2. Organizarea circulației feroviare

Circulația feroviară se desfășoară pe teritoriul intravilanului ce aparține localităților Olteț în lungime de 350m și Viștea de Jos în lungime de 1310m. Calea ferată ce asigură relația Sibiu- Făgăraș în localitatea Viștea de Jos are haltă.

2.5.3. Disfuncționalități

În cadrul comunei Viștea se remarcă următoarele disfuncționalități în circulația generală, generate în special de penetrarea intravilanului de către o serie de drumuri naționale, județene și comunale, cărora este necesar a li se asigura intersecții cu fluentă în trafic corespunzător normelor în vigoare, siguranță și confortul necesar.

În localitatea Viștea de Sus este necesară amenajarea a două intersecții create de DC 81 și DJ 104 A.

Deasemenea este necesară crearea de străzi noi în partea de sud-vest a intravilanului, care să asigure o bună deservire în dezvoltarea de viitor.

Lipsa podurilor de traversare a cursurilor de apă se face simțită în partea sud-estică a intravilanului.

O mare parte a rețelei stradale nu este admisă la caracteristicile geometrice corespunzătoare unor străzi moderne, aceasta aducând principalele curențe în trafic. Lipsa îmbrăcăminților moderne și scurgerea dirijată a apelor deasemenea crează disfuncții în traficul actual.

Localitatea Drăguș

În localitatea Drăguș se remarcă propunerea de noi căi de acces în partea de vest a intravilanului, deasemenea lipsa unui pod de acces peste pârâul Drăguș care să deservească zona de o parte și de cealaltă a sa.

Nivelul scăzut al parametrilor de trafic se datorează caracteristicilor geometrice actuale ale străzilor precum și îmbrăcăminților neadecvate acestora.

Intersecția DJ 104 A cu DC 78 nu asigură parametrii de trafic corespunzători.

Localitatea Viștișoara se remarcă printr-o majoritate a străzilor de categorie inferioară, lipsite de îmbrăcăminți corespunzătoare și restul dotărilor necesare.

Se remarcă ca disfuncție importantă neamenajarea intersecției creată de DC 81 spre Viștea de Sus cu drumul ce asigură relația Victoria - stațiunea Sâmbăta.

Localitatea Olteț

Ca principală disfuncție se remarcă lipsa modernizării intersecției creată de DN 1 cu DC 80. Rețeaua stradală existentă nu este adusă la caracteristicile și parametrii unor străzi care să satisfacă condițiile traficului actual și de

27.PN.

Localitatea Rucăr

În localitatea Rucăr se remarcă neamenejarea corespunzătoare a intersecției dintre DC 3 și DC 4 precum și nemodernizarea integrală a rețelei stradale.

În localitatea Viștea de JOs ca principală disfuncție se remarcă lipsa unor căi de acces care să deservească zone ale intravilanului situate în partea de vest, nord și sud-vest ale acestuia.

Deasemenea se remarcă intersecțiile create între DN 1 cu DC 81, DC 81 și străzi din rețea, precum și cea dintre DC 81 cu DC 78, care sunt necorespunzătoare din punct de vedere al realizării unui trafic fluent în condiții de siguranță.

2.6.Echiparea tehnico edilitară2.6.1. Gospodărirea apelor

Pe teritoriul comunei Viștea sunt construite lucrări hidrotehnice, astfel : pe râul Olt în anul 1989 s-a pus în funcțiune obiectivul Uzina Hidroelectrică Viștea. Aceasta este compusă din următoarele obiecte :

a. corpul baraj-centrală, amplasat în dreptul satului Olteț, compus din baraj cu 3 deschideri stabile segment cu înălțimea de 12m. și centrală echipată cu două grupuri energetice - turbină generator - cu puterea totală de 14,1 MW.

b) diguri de contur care formează lacul de acumulare, care au o lungime de 6,8 km.

c) lacul de acumulare care are un volum de apă de 4,25 milioane mc.

d) canalul de fugă cu o lungime de 2500 m.

Această amenajare hidroenergetică asigură și apărarea contra inundațiilor ale râului Olt, a satului Rucăr și parțial satul Olteț, a terenurilor agricole pe cca. 500 ha. și a liniei CF Făgăraș-Sibiu.

În satul Rucăr se produc inundații la plii torențiale de către valea Rucărului care are bazinul hidrografic despădurit, producându-se și eroziunea solului. Acest curs de apă se evacuează în contracanal mal drept al UHE Viștea.

- pe cursurile de apă, Viștea Mare și Viștișoara în zona amonte sunt amplasate prize de apă de tip tirolez pentru captarea apei și tratarea acesteia de către SC VIROMET VICTORIA SA și distribuirea la consumatorii casnici și industriali.

În zona studiată sursele de apă existente, ca izvoare și apă subterană, au următoarele caracteristici.

- în zona râului Olt, până la cca. 1 km. spre munte, apa captată din izvoare sau foraje, conține fier, și mangan peste limita impusă de STAS.

- în zona amonte spre munții Făgăraș există izvoare, dar cu debite neasigurate; forajele cu adâncimea de 30-40m au debite de apă cuprinse între 2-3 l/s.

Cursurile de apă ce străbat zona de la munții Făgăraș spre râul Olt, au debite de apă cu variații mari în funcție de precipitațiile căzute, în unele perioade secetoase acestea seacă. Pe terenurile agricole s-au realizat lucrări hidroameliorative, de desecări prin drenaje, și canale deschise pe suprafața de cca. 250 ha.

28.PN.

Datorită faptului că acestea nu au fost exploatate și întreținute, în unele zone drenajele s-au colmatat și sistemul de desecare nu mai funcționează.

2.6.2..Alimentarea cu apă

În prezent satele Viștea de Sus și Drăguș au alimentare cu apă centralizată, prin racordarea la conducta de apă Dn 150mm ce vine din rețeaua de distribuție apei din orașul Victoria.

Satul Olteț de asemenea are alimentare cu apă prin captarea unui izvor, înmagazinarea într-un rezervor de cca. 30mc. și rețelele de apă ale satelor Viștea de Jos, Olteț și Rucăr deoarece se constată depopularea acestora și o degradare a fondului de locuit.

2.6.3. Canalizarea

În nici o localitate componentă a comunei Viștea nu există instalații de colectare a apelor uzate menajere și de evacuarea acestora la stații de epurare.

Apele uzate menajere ce provin de la gospodăriile sunt evacuate la rigolele străzilor, și în unele cazuri în bazine ce se vidanțiază periodic.

Apele pluviale sunt preluate de rigolele străzilor și evacuate în cei mai apropiați emisari.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Comuna Viștea formată din satele Viștea de Jos (reședința de comună), Drăguș, Olteț, Rucăr, și Viștea de Sus și Viștișoara este alimentată cu energie electrică din rețeaua electrică națională din două surse și anume :

-stația de conexiuni și transformare 110/20 KV Făgăraș-Cincu și stația de transformare 110/20KV - Ucea.

Pe teritoriul comunei sunt amplasate două linii de înaltă tensiune și anume : LEA 110KV paralelă cu calea ferată la sud de satul Rucăr și LEA 400 KV la Bud de satul Viștea de Sus.

Linia de medie tensiune LEA 20 KV alimentează cu energie electrică posturile de transformare amplasate după cum urmează.

Satul Viștea de Jos - 2 posturi de transformare 20/0,4 KV - 100 KVA și 160 KV prin derivație din LEA 20 KV - Făgăraș - Cincu.

-Satul Drăguș - 3 posturi de transformare 20/0,4 KV de câte 100 KVA prin derivație din LEA 20 KV - Făgăraș - Cincu.

Satul Olteț - 1 post de transformare în sat, 1 post de transformare la stația de pompare și un post de transformare suprateran de 20/0,4 KV - 2 x 400 KVA la microhidrocentrala pe râul Olt.

Satul Rucăr - 2 posturi de transformare 20/0,4 KV - prin derivație din LEA 20 KV - Făgăraș - Cincu și 1 post trafo 20/0,4 KV - la fostul CAP.

Satul Viștea de Sus - 2 posturi de transformare 20/0,4 KV - 100 KVA și

160 KV prin derivație din LEA 20 KV Făgăraș - Cinou.

Setul Viștioara - 1 post de transformare 20/0,4 KV în sat și 1 post 20/0,4 KV în setul de vacanță alimentate prin derivație din LEA 20 KV - Ucea.

Toate posturile de transformare sunt seriene montate pe stâlpi de beton și sunt echipate cu transformatoare de 100 - 160 KVA.

Linile de 20 KV care alimentează cu energie electrică aceste posturi sunt realizate pe stâlpi de beton în bună stare de funcționare.

De la aceste posturi de transformare prin rețele seriene montate pe stâlpi de beton sunt alimentați cu energie electrică atât consumatorii casnici cît și miciconsumatori de forță.

2.6.5. Telefonie

Viștea de Jos are o centrală telefonică de 100 linii recordată la OC Făgăraș la care sunt recordați abonații telefonici din :

Viștea de Jos, Viștea de Sus, Rucăr, Olteț. Setul Drăgăș are centrale de 100 linii nou instalată.

Abonații telefonici sunt deserviți prin rețele seriene montate pe stâlpi de beton comuni și pentru rețele electrice.

2.6.6. Asigurarea cu energie termică

În prezent locuințele unifamiliale din comune Viștea de Jos și din satele ce aparțin de aceasta (Rucăr, Olteț, Drăgăș, Viștea de Sus și Viștioara) au asigurată alimentarea cu căldură prin arderea directă a combustibilului în sobe, aceasta fiind de regulă combustibil solid.

Recent s-a obținut aprobare de gaze naturale și s-a efectuat proiectul pentru aducerea acestora în comune Viștea de Jos și în satele Olteț, Viștea de Sus și Drăgăș lucrările fiind în curs de execuție.

2.6.7. Instalații gaze naturale

Prepararea hranei în prezent la comunele studiate se asigură cu butelii cu gaze lichefiate sau sobe de lemn.

Încălzirea și prepararea apei cald de consum se asigură cu butelii cu gaze lichefiate, sau cu lemn sau combustibil lichid.

Cea mai apropiată sursă de alimentare cu gaze naturale pentru localitățile comunei Viștea o reprezintă conducta de transport de presiune înaltă existentă în zona satelor Viștea de Sus, Viștea de Jos și Drăgăș.

Presiunea gazelor în această conductă este de 4-6 bari, iar diametrul este de 250 mm.

Alimentarea cu gaze naturale s-a rezolvat prin recordare la conducte de înaltă presiune cu stație de reglare măsurare pentru fiecare localitate în parte.

Acste instalații sînt în curs de execuție.

Astît la Viștea de Sus, Viștea de Jos, Olteț, Drăgăș sînt în curs de execuție stații de reglare-măsurare, din care se vor alimenta rețelele de distribuție de presiune redusă în fiecare localitate în parte.

2.6.8. Gospodăria comună

Localitățile comune au fiecare stabilit un amplasament pentru depozitarea resturilor menajere. Acestea nu respectă normele sanitare și nici nu sunt folosite de toată populația culete resturi menajere fiind aruncate la întâmplare.

Cimitirele au amplasamente în apropierea zonelor de locuit și în zonele de protecție sanitară există construcții de locuit.

Gurui de grajd este depozitat în cadrul gospodăriilor individuale sau pe platforme amenajate în fostele incinte ale CAP - după care este folosit ca îngrășământ natural.

În prezent nu sunt respectate toate normele sanitare în vigoare.

2.7. Protecția și conservarea mediului

Sursele principale de poluare în zonă rămân tot combinatele chimice din Viotul (VIOMET, VIOLITE) și Făgăraș (NITRAMONIA).

Agencia de protecție mediului a făcut măsurători la unitatea VIOLITE iar rezultatele obținute au confirmat faptul că aceasta nu poluează mediul iar VIOMETUL și-a întrerupt activitatea în secțiile cele mai poluante. Specialiștii agenției susțin că în anumite condiții de circulație a aerului NITRAMONIA care nu dispune de instalații performante de protecție degajă noxe, acestea putând ajunge până în localitățile comune Viștea.

Teritoriul comune Viștea a fost însă afectat un mare număr de ani de noxele degajate de combinatul Victoria, perioadă în care fondul forestier a avut de suferit (ca. 400 ha) și în mai mică măsură terenul agricol.

O altă sursă de poluare se reprezintă apa menajeră ce este deversată pe străzi sau în cursuri de apă, din lipsa unei rețele centralizate de canalizare.

Lipsa unor depozite ecologice pentru resturi menajere duce la aruncare acestora la întâmplare lângă cursuri de apă, pe terenuri neproductive și implicit la poluarea mediului.

Depozitele de gunoi de grajd care nu respectă normele sanitare reprezintă de asemenea surse de poluare.

Toate aceste deficiențe trebuie rezolvate pentru a putea proteja mediul înconjurător sub toate aspectele.

2.8. Disfuncționalități

Ca urmare a analizei situației existente au rezultat o serie de aspecte negative ce conduc la disfuncționalități îndemne în cadrul teritoriului intervilan dar și în teritoriul administrativ.

Din aceste aspecte constatate menționăm :

- Drumuri comunale, de legătură între localitățile comune care sunt greu

31.PN.

practiceabile (modernizate) în zonele plosoase.

- lipsa unor dotări care să ridice standardul de viață al locuitorilor.

- dotarea tehnic-edilitară este deficitară : rețea publică de apă redusă, lipsa în totalitate a rețelei de canalizare și stației de epurare.

- lipsește depozitul pentru resturi menajere care să îndeplinească normele sanitare în vigoare.

- nu este respectată zona de protecție sanitară a cîntărelor (conform ord. 536/97).

- monumente istorice și de arhitectură aflate pe lista aprobată sunt insuficient întreținute iar hănușul e chiar în stare avansată de degradare.

- o parte a teritoriului administrativ, incluzînd zonele de locuit ale principalelor localități, este afectat de poluare a cărei sursă poate fi unitatea VIRALITE prin nerespectarea normelor de descărcare a efluentelor prime sau Nitramonia făcînd în anumite condiții atmosferice.

- lipsa rețelei de canalizare duce la existența la poluarea solului și a unor cursuri de apă.

- lipsa unor zone de protecție (și plantație) în jurul unităților cu activitate zootehnică.

- unele cursuri de apă sunt indiguite și acestea ar trebui regularizate, în imediata apropiere a zonelor de locuit.

- pe teritoriul administrativ al comunei Viștea se află o parte a teritoriului intravilan a Stațiunii Sămbăta aceasta aparținînd de comuna Voile.

2.3. Necesități și opțiuni ale populației

În principal, conducerea locală și populația solicită realizarea rețelelor tehnico-edilitare (în toate localitățile) de apă, canalizare și gaze naturale.

Se solicită modernizarea căilor de comunicații rutiere.

Se optează pentru păstrarea unor suprafețe (în prezent terenuri agricole) în teritoriul intravilan în conformitate cu limitele stabilite în lucrarea anterior întocmită.

144.

3. PROPOUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA

3.1. Studii de fundamentare a propunerilor si reglementărilor cuprinse in planul urbanistic general

- Prezente lucrare înglobează un studiu geotehnic pentru întreg teritoriul, inclusiv pentru teritoriul intravilan al localităților componente.

- Plan de amenajare a teritoriului - secțiunea căi comunicații - întocmit de IPTANA I București.

- Studiu privind sistematizarea rețelei de drumuri publice din România - jud. Brașov.

- Alimentarea cu apă a localităților Viștea, Oltet, Rucăr - pr. nr. 31069/96 întocmit de SC PROTECT BRAȘOV SA.

3.2. Evoluția posibilă și priorități

În baza analizei situației existente, a consultărilor cu factorii interesați s-a stabilit că există potențial de dezvoltare pentru viitor iar coordonarea corectă a unor posibilități investiții poate duce la o dezvoltare armonioasă a localităților, respectând zonificarea funcțională propusă în planul urbanistic general.

Prioritățile în domeniul activității de amenajare a teritoriului vor fi prezentate în capitolele ce cuprind propuneri de organizare urbanistică și vor sta la baza măsurilor propuse, reglementărilor și servităților necesare.

3.3. Dezvoltarea activităților economice

3.3.1. Activități industriale

Având în vedere faptul că în prezent nu există posibilități investitori pentru activități de producție nu s-a delimitat pe plan viitoare incinte.

Fiecare localitate componentă are însă prevăzută o zonă în care se pot amplasa în viitor unități mici cu profil industrial. Acestea sunt propuse alături de posibile unități agricole sau de deservire a populației și sunt prezentate grafic în planșele cu reglementări (S-05 -06 - 07).

Ca o condiție de acceptare a amplasamentului, viitoarea investiție trebuie să fie nepoluată și să aibă la bază un plan urbanistic zonat sau de detaliu.

Pentru valorificarea potențialului existent al localităților este indicat ca viitoarele activități să valorifice resursele locale atât în ceea ce privește materia primă utilizată cât și folosirea forței de muncă locale.

Possibili investitori să utilizeze terenurile eficient și să asigure unitatea cu toate utilitățile necesare și să respecte toate norme sanitare în vigoare.

3.3.2. Agricultură

Funcțiunea agricolă va reprezenta și în continuare activitatea principală a populației fiind factorul principal în dezvoltarea economică a comunei.

194.

Atât sectorul vegetal cât și cel zootehnic, prin aplicarea unor tehnologii moderne, pot realiza producții care să asigure nevoile locale și excedentul să intre în circuitul economic prin intermediul comerțului

Vor fi necesare:

- folosirea unor sisteme de fertilizare adecvate terenurilor relativ sărace aflate în teritoriu;

- folosirea de semințe selecționate și tratate;

- folosirea sistemelor de asolamente raționale;

- mecanizarea lucrărilor agricole în mai mare măsură;

- îmbunătățirea calității în furajarea efectivelor de animale;

- igienizarea adăposturilor pentru animale;

Având în vedere faptul că sectorul zootehnic, în toate cazurile, reprezintă o sursă de poluare, este necesar ca pentru orice depozit de gunoi de grajd să fie luate toate măsurile care să protejeze mediul. Normele sanitare prevăd mărirea zonelor de protecție atât pentru adăposturile animalelor cât și pentru silozurile de foraje sau depozitele de gunoi de grajd, respectarea lor fiind obligatorie.

Pentru posibile noi unități, planul urbanistic generează a rezervat teren în teritoriul intravilan al ființei localității, mai puțin Văgăreș. Acestea sunt reprezentate grafic în planșele S-03, S-04.

Pe teritoriul comunei se află suprafețe întinse ocupate cu livezi, acestea putând reprezenta o sursă de materie primă pentru o unitate de producție amplasată în această zonă.

Forța de muncă disponibilă în zonă poate asigura necesarul pentru întreaga suprafață agricolă a comunei dacă se vor aplica tehnologii mai moderne în activitate.

3.3.3. Dezvoltarea activității turistice și de agrement

Potențialul turistic al comunei este suficient de ridicat pentru a conferi acestei grave zone și funcțiune turistică care să influențeze în viitor dezvoltarea economică a satelor.

Zona se pretează la dezvoltarea tuturor formelor de turism datorită cadrului natural, peisagistic dar și cel rustic pe care-l pot oferi gospodăriile țărănești ce s-ar putea organiza ca mici nuclee de cazare.

În satul Viștea de Sus, Drăguș se poate dezvolta agroturismul având în vedere și faptul că se află aproape de accesele spre munții munții Făgăraș (Valea Viștea și Viștea Mare). Pentru aceasta ar fi nevoie de ridicarea gradului de dotare tehnico-edilitară și educarea la cote admisibile a novelor deșeurilor de cea mai importantă sursă de poluare - SC VIRDIET SA - din orașul Victoria.

Localitatea Văgăreș poate oferi însă condiții deosebite pentru dezvoltarea activităților turistice. Această se poate realiza prin punerea în funcțiune a unor mini hoteluri sau pensiuni ce pot asigura pentru cei ce doresc să facă turism montan dar și pentru petrecerea unui sfârșit de săptămână apropiere a zonei montane.

181.

Si aici este necesară dotarea tehnico-ediliteră de care este condiționată dezvoltarea localității în viitor. Existența unor terenuri ale consiliului local ușurează realizarea și construirea unor dotări inexistente în prezent.

O dezvoltare a activității turistice în zonă ar putea duce la creșterea numărului populației stabile dar și la apariția unor noi locuri de muncă pentru populației active a comunei.

Având în vedere existența în zona lacului de acumulare, a unor bălți ce s-au format în vechea albie a râului Uit, se poate dezvolta, în imediata apropiere, o mică zonă de agrement unde se poate amplasa o dotare de alimentație publică cu specifi pescăresc, un număr redus de locuri de cazare.

Toate aceste posibile dezvoltări trebuie să aibă la bază planuri urbanistice zonale sau detalii care să prevadă dotări cu calitate ridicată a serviciilor, amenajarea de parcele sau spații verzi dacă sunt necesare.

3.3.4. Alte activități (transporturi, servicii, depozite)

Pentru aceste activități s-au rezervat terenuri în zonele propuse pentru unități de mică industrie sau agricole.

Acste zone sunt evidențiate grafic în planșele S-05, S-06 iar în baza unor studii urbanistice PUZ sau PUD, un raport de necesități și investiții sigure ce pot organiza și delimita exact suprafețele pentru aceste activități.

Se propune înființarea unei regiî comunale pe lângă consiliul local care să desfășoare activități de prestări servicii pentru apă, canalizare, întreținere și curățenia străzilor din localitățile comunei.

3.4. Evoluția populației

Evoluția numărului de locuitori depinde de mulți factori și din acest motiv o estimare pentru viitor este dificil de făcut.

Sporul natural, cu valoarea negativă în prezent, se poate amplifica sau diminua și datorită migrației însoțit urban sau din urban spre rural.

La nivel de județ stăt sporul natural cât și cel migratoriu, în anul cu recensământul, a fost pozitiv.

În comuna Viștea, în anii 1974-1978 numărul populației nu s-a modificat semnificativ.

Înveli atragerea unor investitori, mărirea gradului de dotare tehnico-ediliteră poate determina o creștere treptată a populației în anii ce urmează.

Dacă se face calculul estimativ cu un spor de 5‰ se poate ajunge în anul 2005 la o populație de cca. 3906.

3.4.1. Estimarea resurselor de muncă

Tendința de scădere a numărului salariaților din sectorul secundar (ocupată în ind. productoare) conduce la scăderea numărului celor ce se deplasează pentru muncă.

Un număr mai mare de activi încep să lucreze din nou în agricultură. Cu toate acestea structura populației ocupate nu se va modifica mult în următorii ani.

În viitor tot agricultura va ocupa cea mai mare parte a populației dar o dezvoltare a activităților cu caracter turistic ar putea mări numărul locurilor de muncă, mai cu seamă în localitatea Viștișoara.

Acaste posibile edificări în viitor nu duc la apariție unor aspecte social negative. Indicii de locuibilitate fiind la nivel superior față de cei care se găsesc în mediul urban, în următorii ani nu este necesară mărirea numărului de locuințe. Accentul trebuie pus pe ridicarea gradului de confort al acastora.

Cu toate acastea, la cererea consiliului local s-au păstrat în intravilan terenuri ce vor putea fi ocupate în viitor de construcții de locuit.

3.5. Zonificarea funcțională și stabilirea intravilanului

Zonele funcționale stabilite în cadrul teritoriului intravilan al localităților comunei au fost determinate de activitățile dominante și de resursele existente în teritoriu.

Măsurile de reglementare și de determinare a destinației terenurilor au fost luate ca urmare a necesității separării unor funcțiuni, a respectării unor norme sanitare și a zonelor de protecție privind calea ferată și drumurile publice, amplasarea unor obiective de importanță majoră cum ar fi: zonă de dotări sau de locuințe și agere turistică în Viștișoara.

Propunerile de intravilan include atât suprafețele ocupate în prezent cât și cele pentru dezvoltări viitoare - relevante grafic în planșele 5-05 și 5-06.

Situația propusă a suprafețelor cuprinse în teritoriul intravilan, pe localități componente, se prezintă astfel:

<u>Vistea de Jos</u> - reședință de comună	ha <u>156,00</u>
- 1-3 - nucleu principal (localitatea)	149,30
- 4 - hidrocentră - unitate de întreținere	6,70
<u>Orșova</u> - sat component	<u>180,00</u>
5-8 - nucleu principal (localitatea)	170,00
9 - brigadă pomicolă - locuințe	10,00
<u>Olteț</u> - sat component	<u>53,00</u>
10 - nucleu principal (localitate)	51,00
11 - zonă agrement	1,00
12. captare apă	0,50
13 - rezervor apă	0,50
<u>Rună - sat component</u>	<u>47,00</u>
14. - nucleu principal (localitatea)	47,00
<u>Vistea de Sus</u> - sat component	<u>149,00</u>
15-16 - nucleu principal (localitatea)	149,00

104.

<u>Vistigoare</u> - sat component	275,00
17-20 - nucleu principal (localitatea)	274,30
21 . cabană - Viromet	0,50
22. - captare apă (barej)	0,20

TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN PROPUȘ **840,00**

3.6. Zonificarea funcțională propusă

Bilanțul suprafețelor pe zone funcționale se prezintă astfel:

Vistea de Jos

	ha	%
1. Zonă centrală cu locuințe și dotări de interes public	4,60	3,0
2. Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	110,15	70,6
3. Zonă unități agricole, mică industrie, prestări servicii, depozite	13,95	8,9
4. Zonă verzi, de protecție și sport	5,10	3,3
5. Zonă gospodărie comunală-cimtitire	0,45	0,3
6. Zonă cu destinație specială și echipare tehnico edilitară - din care:	21,10	13,5
- căi de comunicație rutieră și pietonale	(7,95)	
- căi ferate	6,40	
- echipare tehnico - edilitară	(6,75)	
7. Alte zone - cursuri de apă	0,65	0,4
TOTAL INTRAVILAN PROPUȘ	156,00	100,0

Sat Drăgus

	ha	%
1. Zonă centrală cu locuințe și dotări de interes public	9,60	5,3
2. Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	144,40	80,2
3. Zonă unități agricole, mică industrie, prestări servicii, depozite	9,55	5,3
4. Zonă verzi, de protecție și sport	4,25	2,4
5. Zonă gospodărie comunală-cimtitire	1,40	0,8
6. Zonă cu destinație specială și echipare tehnico edilitară - din care:	9,90	5,5
- căi de comunicație rutieră și pietonale	(9,85)	
- SRM	(0,05)	
7. Alte zone - cursuri de apă	0,90	0,5

TOTAL INTRAVILAN PROPUȘ - sat Drăgăuș 183,00 100%

<u>Sat Olteț</u>	ha	%
1. Zonă centrală cu locuințe și dotări de interes public	5,45	10,3
2. Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	34,15	64,4
3. Zonă unități agricole, mică industrie, prestări servicii, depozite	3,90	7,4
4. Zonă verzi, de protecție și sport, agrement	2,85	5,4
5. Zonă gospodărie comunală-cimțire	0,85	1,6
6. Zonă cu destinație specială și echipare tehnico edilitară - din care:	5,30	10,0
- căi de comunicație rutieră și pietonale	(2,80)	
- căi ferate	(1,10)	
- echipare tehnico - edilitară	(1,40)	
7. Alte zone - cursuri de apă	0,90	0,9

TOTAL INTRAVILAN PROPUȘ

53,00 100%

Sat Rucăr

	ha	%
1. Zonă centrală cu locuințe și dotări de interes public	4,75	10,1
2. Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	29,35	62,4
3. Zonă unități agricole, mică industrie, prestări servicii, depozite	4,80	10,2
4. Zonă verzi, de protecție și sport	2,30	4,9
5. Zonă gospodărie comunală-cimțire	1,70	3,6
6. Zonă cu destinație specială și echipare tehnico edilitară - din care:	3,70	7,9
- căi de comunicație rutieră și pietonale		
- căi ferate	-	-
- echipare tehnico - edilitară	-	-
7. Alte zone - cursuri de apă	0,40	0,9

TOTAL INTRAVILAN PROPUȘ

47,00 100,0

Sat Viștea de Sus

01042

	ha	%
1. Zona centrală cu locuințe și dotări de interes public		
2. Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	7,20 117,30	4,8 78,8
3. Zonă unități agricole, mică industrie, prestări servicii, depozite	8,35	5,9
4. Zone verzi, de protecție și sport	6,80	4,6
5. Zonă gospodărie comunală-căminare	0,70	0,5
6. Zonă cu destinație specială și echipare tehnico edilitară - din care:	7,65	5,1
- căi de comunicație rutieră și pietonale	7,60	
- căi ferate	-	
- echipare tehnico - edilitară	0,05	
7. Alte zone - cursuri de apă	0,50	0,3
TOTAL INTRAVILAN PROPUȘ	149,00	100,0

Sat Viștișoara

	ha	%
1. Zona centrală cu locuințe și dotări de interes public		
2. Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	3,30 195,70	1,2 71,1
3. Zonă unități silvice - pepiniere	0,80	0,3
4. Zone pt. locuințe și cazare turistică	50,50	18,4
5. Zonă gospodărie comunală-căminare	0,30	0,1
6. Zonă cu destinație specială și echipare tehnico edilitară - din care:	10,40	3,8
- căi de comunicație rutieră și pietonale	(9,70)	
- căi ferate	-	
- echipare tehnico - edilitară	(0,70)	
7. Alte zone - cursuri de apă	1,5	
- păduri	12,5	5,10
TOTAL INTRAVILAN PROPUȘ	275,00	100,0

184.

Pentru trasarea teritoriului intravilan propus s-au consultat reprezentanții primăriei și consilierii comunei Viștea.

În cazul localităților Olteț și Rucăr suprafețe intravilanului s-a redus, păstrând în principal zone construite existente.

Intravilanul localităților Viștea de Jos, Drăguși, Viștea de Sus s-a păstrat în mare parte cel existent, renunțându-se doar la suprafețe reduse, improprietate pentru construcții sau pentru a folosi repere naturale sau drumuri drept limită.

La Vișțigora s-a mărit teritoriul intravilan cu o suprafață de 35 ha. Zone vizată are terenul brăzdat de cursuri de apă, un teritoriu frământat și cu fâșii împăturite, motiv pentru care la nivelul aceluia de studiu nu s-a tăiat rețeaua principală de străzi urmând ca planul urbanistic zonal să soluționeze acest lucru.

Limita teritoriilor intravilane sunt prezentate grafic în planșele de reglementări iar o descriere se regăsește în capitolul ce cuprinde regulamentul de urbanism (descrierea unităților teritoriale de referință).

Pentru toate terenurile neconstruite, indiferent de zona funcțională în care se află sunt necesare, în faze următoare de proiectare, întocmirea de planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

3.7. Instituții publice

A) Administrație

În general sediile dotărilor administrative au spații suficiente dar toate construcțiile necesită lucrări de întreținere - renovare.

B) Învățământul preșcolar - școlar

Localurile acestor dotări au capacități suficiente pentru numărul elevilor ce se preconizează să frecventeze în următorii 3-10 ani, grădinițele și școlile din localitățile comunei.

Construcțiile însă necesită lucrări de întreținere și dotarea unităților pentru ca procesul de învățământ să se desfășoare în condiții normale.

Școala din Vișțigora trebuie conservată pentru a putea fi utilizată dacă în localitate va crește populația și aceasta se va redeschide pentru clasele I-IV.

C) Cultură

Actualele cămine culturale trebuie să-și păstreze funcțiunea și în timp să regrupeze în localul lor bibliotecile, muzeul etnografic iar actualele funcțiuni administrative să fie reamplasate.

Spațiile acestor dotări trebuie întreținute și în unele cazuri (Viștea de Jos) să fie reorganizate pentru ca activitățile să se desfășoare în condiții optime.

D) Culte

Cu excepția localității Vișțigora fiecare sat are cel puțin o dotare de cult și clădirul corespunzător, suficiente pentru actuala populație a comunei.

104.

E. Sănătate

Dispensarele din Viștea de Jos, Orăguș, Viștea de Sus au dotarea necesară pentru actualele cerințe, dar lipsesc cadrele medicale suficiente care să asigure asistența medicală - pentru cabinetul stomatologic, ginecologic.

În localitățile Olteț, Rucăr este necesar să se reînființeze punctele sanitare și farmaceutice în care să se poată desfășura activitatea unui medic în anumite zile iar asistența să aibă activitate permanentă.

În Viștigușe s-a rezervat un teren pentru dotări, unde în viitor să se amplaseze și o unitate sanitară care să asigure asistență nu numai pentru locuitorii permanenți și pentru cei cărați în zonă.

Asistența medicală de specialitate sau spitalizările se vor asigura în continuare în orașul Victoria sau - în cazuri speciale - în Făgăraș.

3.8. Spații verzi, amenajări sportive

Având în vedere structura de organizare a localităților, spațiile plantate amenajate și în continuare vor ocupa suprafețe mici, în principal în zonele cu lărgiri de străzi mai mult decât necesită profilul căilor de comunicație.

În localitățile Viștea de Jos și Orăguș s-au prevăzut terenuri de sport-fotbal care să fie amenajate pe noile amplasamente.

În Rucăr și Viștea de Sus se păstrează actualele amplasamente ale terenurilor de sport.

Teritoriul întrevilan, în Viștigușe cuprinde numeroase zone împădurite. Acestea trebuie păstrate deoarece, în cea mai mare parte, au funcția de protecție a terenului, aflându-se în lungul unor cursuri de apă (curs permanent sau intermitent).

Viștoarele planuri urbanistice de zonă, în această localitate, la cererea beneficiarului, vor putea propune amenajarea unor terenuri de tenis, minigolf, etc. având în vedere funcția de cazare turistică a Viștigușei.

La oca. 1 km de localitatea Olteț (apre Sâmbăta de Jos) lângă vechiul curs al râului Olt se propune o zonă de agrement pentru care este necesar să se întocmească un plan urbanistic zonă.

În fiecare localitate componentă s-au propus spații plantate de protecție pentru: zonele în care s-au prevăzut unități agricole sau de mică industrie, cursurile de apă, ciuitire.

3.9. Rehabilitarea, protecția și conservarea mediului

Pentru a putea elimina în totalitate noxele degajate de unitățile chimice din zonă este necesară o supraveghere atentă din partea "Agenției de protecția mediului" prin cât mai multe puncte de măsurare și control dotate cu aparatură performantă. Specialiștii agenției fiind cei în măsură să determine unitățile economice să se dotare cu instalații performante care să ducă la înlăturarea poluării de orice natură a mediului.

181.

Consiliul local trebuie, la rândul său, să ia măsuri care să elimine orice sursă provocatoare de poluare.

Astfel trebuie să se urmărească:

- realizarea rețelei de canalizare în toate localitățile comunei o dată cu o stație de epurare care să preia apele uzate.
- organizarea strângerii și depozitării resturilor menajere într-un singur loc cu respectarea tuturor normelor sanitare și de protecție a mediului.
- depozitarea gunoierului de grajd pe platforme amenajate pentru a preveni infestarea solului și a apei.
- toate autorizațiile de construire să fie eliberate numai în cazul în care documentațiile cu avizul "Agenției de protecție mediului".
- respectarea normelor sanitare și de protecție mediului pe întreg teritoriul comunei, nu numai în întrevilanul localităților.
- interzicerea unor defrișări sau lucrări de orice natură care să ducă la degradarea solului, mai cu seamă în zone localității Rucăr aflate pe dreapta râului Olt (zonă de dealuri).

3.10. Reglementări, categorii de intervenții și servituți impuse

Instituirea unui sistem de reglementări și servituți ~~cu scopul de a~~ cu scopul de a stabili din punct de vedere urbanistic regimul juridic al terenurilor din cadrul fiecărei localități.

A) Reglementarea destinației tuturor terenurilor din localitățile componente sub forma zonificării funcționale.

În funcție de mărimea, complexitatea localităților prin planșele de reglementări (S-05 + S-06 + S-07) terenul întrevilan a fost destinat funcțiilor specifice.

Zonificarea stabilită de comun acord cu reprezentanții consiliului local urmează a fi supusă avizării, după care devine obligatorie pentru toate acțiunile îndeplinite în teritoriu, sub aspectul integrării în zonificare, aceasta până la o eventuală revodere sau completare a prevederilor prezentului plan urbanistic general.

Zonele funcționale pot fi identificate, în planșele mai sus menționate, după legendele specifice, pentru fiecare localitate în parte.

B) Interdicții temporare de construire se instituie pentru zonele mari reconstruite sau pentru cele cu înălțimi mai mici de densitate dar și pentru terenurile pentru care prezintă documentație, cu regulamentul urbanistic aferent, nu este suficientă la avizarea și autorizarea lucrărilor de construire.

Planurile urbanistice zonele sau de detaliu se întocmesc de comun acord cu beneficiarul care-și prezintă intențiile generale, respectând prevederile PUG și a tuturor normativelor în vigoare.

191.

Zonele mari neconstruite pentru care trebuiesc PUZ sau PUO sunt relevate grafic în planșele de reglementări.

C) Delimitarea suprafețelor aferente zonelor protejate

1. Protecția sanitară

- la unitățile agro-zootehnice

- cîntire

2. Protecția specială pentru zonele adiacente monumentelor istorice și de arhitectură ce se află înscrise pe listele aprobate de forurile competente care sunt singurele ce pot aviza intervenții de orice fel în zonă.

3. Protecția ecologică pe Valea Viștoara, Viștea Mare.

D) Zone cu interdicții de construire conform hotărârilor de guvern, ordonanțelor în vigoare.

1. Zone infrastructurii feroviare (fâșie de 100+100 m în lungul căii ferate) în care se poate construi numai cu avizul SNCFR și al Ministerului Transporturilor.

2. Zone de protecție a liniilor seriene electrice de 400 și 110 KV unde este necesar avizul CONEL.

3. Zone de protecție a registrelor de gaze naturale și a stațiilor de reglare.

4. Zonele de protecție și siguranță a drumurilor publice unde se primesc aprobări de la administratorul drumului pentru orice construcție sau instalație (rețele edilitare).

E) Restricții privind regimul de înălțime

În localitățile comunei Viștea se propune ca regim maxim de înălțime a construcțiilor P+1E și eventual mansardă.

Valorile indicilor de control POT și CUT se prezintă în cadrul regulamentului urbanistic.

În toate zonele propuse spre reglementare, obiectele de utilitate publică se pot realiza numai după elaborarea de PUZ sau PUO pentru fiecare zonă în parte.

3.11. Organizarea circulației

Ca urmare a analizei efectuate la capitolul "Disfuncționalități" se pot desprinde în concluzie propuneri de rezolvare a acestora care să facă obiectul unor studii de specialitate ulterioare.

Prin "Planul de Amenajare a Teritoriului Național" PATN Secțiunea cîi de comunicații pe zona județul Brașov pr.nr. 32058/97 elaborat de IPTANA București. se prevede o serie de dotări ale drumurilor existente sau reabilitări ale acestora, astfel:

In loc. Vistea de Sus

DC 81 este propus pentru clasare în DJ, la drumul județean 104 A este propus pentru reabilitare. În această localitate este necesară realizarea unei căi de acces în partea de sud-vest a intravilanului care să deservescă această zonă, precum și realizarea unui pod peste cursul de apă în partea sud-estică a intravilanului.

In loc. Drăguș se propune reabilitarea drumului județean DJ 104 A, clăsarea în drum județean a DC 78, precum și clăsarea drumului de exploatare spre stațiunea Săbăta în drum comunal.

Absența unor căi de deservire în partea vestică a intravilanului impune realizarea unui drum în lungime de cca. 1800 m. Pe sectorul destinat circulației auto și pietonale peste pârâul Drăguș.

In loc. Vistigora

În conformitate cu planul de amenajare teritoriul mai sus menționat se propune clăsarea DC 81 în drum județean, și amenajarea intersecției de pe drumul ce asigură relația or. Victoria - Stațiunea Săbăta.

Loc. Oitai

Se propune reabilitarea DN 1 precum și amenajarea intersecției realizată de DN 1 cu DC 80.

Pentru întregul rețea stradală se impune modernizarea străzilor.

Loc. Rucăr

Se impune amenajarea și modernizarea intersecției dintre DC 3 cu DC 4 precum și modernizarea în care parte a rețelei stradale.

Loc. Vistea de Jos

Se propune reabilitarea DN 1 și clăsarea în drum județean a DC 81. Pentru pârâul Vistigora este necesară realizarea unui pod destinat traficului auto și pietonal.

În zona de vest, nord și sud-vest este necesară realizarea de noi căi de deservire ce vor totaliza o lungime de 4300 m.

Este deosebit de necesar a se amenaja și moderniza intersecțiile create de DN 1 cu DC 81; DC 81 cu străzi din rețeaua și DC 81 cu DC 78.

rețeaua stradală existentă se va aduce la toți parametrii de exploatare ceruți de norme în vigoare.

3.12. Echiperarea tehnico-edilitară3.12.1. Gospodărirea apelor

Pentru apărarea de inundații a satului Rucăr se propune regularizarea văii Rucărului, prin calibrarea albiei pentru debite mari, compensarea pantei în zona amonte prin căderi de beton armat și lucrări de combatere a eroziunii solului, pe terenurile din zonă.

De asemenea se impune întreținerea canalelor deschise colocate a apelor din drenaje, pentru a se repune în funcțiune lucrările de desecare a terenurilor din zonă.

3.12.2. Alimentarea cu apă

Pentru rezolvarea alimentării cu apă a satelor Viștea de Jos, Olteș și Rucăr în anul 1976 s-a întocmit documentația tehnică în fază de SF de către SC PROIECT BRĂSOV SA.

Deoarece această documentație nu s-a realizat, urmează să se refacă, aceasta constând din:

a) necesarul de apă pe fiecare sat în parte pe etape de dezvoltare, este următorul:

- Viștea de Jos	- Et. I - 1,50 l/s ; E II - 5,50 l/s
- Olteș	Et. I - 1,00 l/s ; E II - 4,70 l/s
- Rucăr	Et. I - 0,80 l/s ; E II - 3,30 l/s

Total Et. I - 3,30 l/s - E II - 13,50 l/s

b) schema tehnologică propusă este următoarea:

- debitul de apă necesar de 3,30 în etape actuală și de 13,50 l/s în etape de perspectivă, se va prelua din instalația de apă potabilă a SC VIRNET SA Victoria printr-o conductă până la rezervorul de 200 mc amplasat în aval de satul Viștea de Sus, spre Viștea de Jos. Din rezervor va pleca rețea de distribuție apă, spre Viștea de Jos, unde se vor realiza rețelele de distribuție apă. Din Viștea de Jos, va pleca o conductă spre rezervorul de 100 mc, de unde se vor alimenta cu apă satele Olteș și Rucăr.

c) Satul Viștișoare se poate alimenta cu apă din cadrul SC VIRNET SA Victoria.

3.12.3. Canalizarea

În cadrul fiecărei localități se va realiza canalizarea în sistem divizor. Apele pluviale se vor evacua la rigolele străzilor și în cei mai apropiați emisari. Apele uzate menajere se vor colecta de rețele de canalizare și le vor transporta spre stațiile de epurare.

În conformitate cu documentația tehnică "Studiu Optimizare Amplasament Stații de Epurare Ape Menajere jud. Brașov" nr. nr. 31154 întocmit de SC PROIECT SA Brașov și avizat de Consiliul Județean Brașov stabilește următoarea soluție pentru satele din comuna Viștea:

- se preiau apele uzate menajere din Viștișoare, Viștea de Sus, Drăguș și Viștea de Jos și în aval de Viștea de Jos se amplasează stație de epurare ape uzate menajere.

- din satul Rucăr se colectează apele uzate menajere și cu o stație de pompare și refulare acestea pe o conductă la stația de pompare de la Viștea de Jos.

- în același mod se va rezolva problema în apele menajere din satul Olteș, cu stația de pompare, se refulază apa spre stația de epurare Viștea de Jos.

Debitul de apă ce se va epura în stație va fi de circa 14 l/s.

144.

Apele uzate din cadrul satului Viștișoara se pot prelua de un canal colector care se va evacua în rețeaua de canalizare a satelor Viștea de Sus - Viștea de Jos și de aici în stație de epurare propusă.

3.12.4. Alimentarea cu energie electrică (proiecții)

Conform studiilor de sistematizare a rețelelor electrice de distribuție de 20 kV comune Viștea se va alimenta și în viitor din distribuții existente și anume:

- LEA 20 KV - Săgăreș - Cincu prin derivație pentru: Viștea de Jos, Orășuț, Olteș, Rucăr, Viștea de Sus.

- LEA 20 KV - UCEA prin derivație pentru Viștișoara și satul de vacanță.

Noii consumatori de energie electrică se vor alimenta prin extinderea instalațiilor energetice existente, printr-un studiu ce se va elabora de SC ELECTRICA SA Brașov.

3.12.5. Telefonie

În studiul elaborat de ADTELECOM + DTC Brașov pentru telefonizarea localităților rurale din jud. Brașov sunt prevăzute următoarele instalații telefonice pentru telefonizare 30%

Viștea de Jos - centrală telefonică	- 1000 linii
Orășuț - "	- 300 linii
Olteș - "	- 175 linii
Rucăr - "	- 100 linii
Viștea de Sus - "	- 200 linii
Viștișoara - "	- 25 linii

Pentru suportul de transmisii sunt necesare linii telefonice în cabluri în totalitate de 45,3 km.

Legăturile telefonice se vor realiza prin Viștea de Jos cu orașul Făgăreș.

3.12.6. Asigurarea cu energie termică

Pentru locuințele sau dotările prevăzute pentru viitor în comune Viștea de Jos și în satele Viștea de Sus, Orășuț și Olteș se propune rezolvarea asigurării cu energie termică fie prin încălzire locală, în sobe cu combustibil gaze naturale (după terminarea lucrărilor de alimentare cu gaze naturale a localităților) fie prin încălzire centrală utilizând drept combustibil tot gazele naturale.

Pentru satele Rucăr și Viștișoara introducerea de gaze naturale fiind preconizată a se întâmpla într-un viitor mai îndepărtat, se propune rezolvarea asigurării cu energie termică fie prin încălzire locală în sobe cu combustibil solid (lemn) ca și în prezent, fie prin încălzire centrală utilizând combustibilul lichid (motorină) sau gaze naturale lichefiate (butan gaz).

Indiferent de combustibilul utilizat se recomandă încălzirea centrală în care sursele termice să fie utilizate cu generatoare de căldură automatizate, moderne la nivelul tehnicii avansate din țară și străinătate, cu randamente de peste 90%.

144.

Acuanti soluție oferă avantajul întinerșării reale a calității comparativ cu încălzirea locală (căldura fiind uniform repartizată iar apa caldă menajată după necesități) reducerea consumurilor de energie și combustibili, costuri avantajoase, întreținere ușoară și curată.

3.12.7. Instalații gaze naturale - propanuri

În conformitate cu HGR 633/1993 s-au aprobat lucrările sau acțiunile consumuri de gaze naturale în gospodăriile populației, activități de preparare a hranei (coafetării, patisării, brutării) și în instituții.

Pentru gospodăriile populației se aprobă un foc la încălzire (1,0 Mc/h la centrale termostate sau 0,6 Mc/h în rețea individuală) și un foc la prepararea hranei (0,6 Mc/h).

Lucrările de execuție se suportă în general de la populație (50%) și din contribuția bugetului local (50%).

Setul Viștișoara urmează să fie alimentat dintr-o conductă care va trece printr-o localitate și va alimenta localitatea Săbăia de Sus.

Setul Rucăr, se va alimenta cu gaze naturale, fie din comuna Olteț cu trecerea barajului de pe râul Olt, fie din localitatea Cincșor.

3.12.8. Gospodărie comună

Pentru localitățile comunei Viștea se recomandă încheierea unui protocol între consiliul local și serviciul de gospodărie comună - oraș Victoria - pentru colectarea și depozitarea resturilor menajere și platforme ecologice amenajate, cu respectarea tuturor normelor în vigoare.

Acorda ar duce la desființarea actualelor mici platforme, amplasate în intravilanale localităților și care nu îndeplinesc nici una din condițiile de avizare, datorită nerespectării normelor sanitare și de protecție mediului.

În cazul amenajării unor mici scurgeri în localități, pe terenurile amenajate pentru agrement sau sport vor trebui amplasate coșuri pentru colectarea gunoierului.

Odată cu realizarea unei rețele de canalizare trebuiesc reamenajate străzile localităților, eliminând actualele șanțuri de scurgere pentru apele uzate.

3.13. Obiective de utilitate publică

În capitolele anterioare au fost prezentate obiectivele de utilitate publică necesare în fiecare localitate referindu-se la:

- căi comunicații
- lucrări tehnico-edilitare
- regularizări cursuri de ape
- rezervări de terenuri pentru viitoare dotări

144.

Pentru crearea condițiilor și posibilităților de realizare a obiectivelor de utilitate publică, de asigurare a terenurilor acestora, prezentul proiect cuprinde planșe care reprezintă grafic tipul de proprietate al terenurilor și circulația acestora între deținători.

Tipurile de proprietate sunt prezentate grafic în planșele 5-08, 5-09, 5-10 conform datelor primite de la consiliul local, și se prezintă astfel:

- domeniul public
- domeniul privat al statului sau al consiliului local
- domeniului privat al persoanelor fizice sau juridice
- terenuri cu statut juridic incert

Circulația terenurilor între deținători sau terenurile propuse a fi concesionate sunt de asemenea prezentate grafic cu mențiunea unor posibile modificări ce pot apare odată cu întocmirea propunerilor planuri urbanistice sau de modificarea traseului viitoarei autostrăzi. În localitatea Viștișoara terenurile deținute de consiliul local sunt propuse pentru concesionare dar cu respectarea funcțiunii prevăzute iar cele ce vor trece în domeniul public, ca urmare a realizării unei viitoare rețele stradale, vor fi evidențiate după întocmirea de planuri urbanistice zonele.

3.14. Concluzii, plan de măsuri și competențe de apreciere

După cum s-a mai menționat, pentru întregirea planului urbanistic general este necesar să se întocmească, pentru zonele mai mari neconstruite (prezentate grafic în planșele de reglementări), planuri urbanistice zonele iar în rest sunt necesare planuri urbanistice de detaliu (pentru autorizațiile de construire).

Acute planuri sunt obligatorii pentru orice solicitare de amenajare de lucrări pe terenurile care nu sunt structurate și pentru care restricțiile și prevederile din regulamentul de urbanism ce însoțește PUG, nu sunt suficiente.

Consiliul Local trebuie să aibă în vedere realizarea unui proiect de specialitate care să vizare potențialul turistic al zonei, în corelare cu dezvoltările ce se preconizează în zonele imediat învecinate, în așa fel ca localitatea Viștișoara să se contureze ca un centru de cazare turistică dar în limitele eficienței.

După avizarea PUG și a planurilor urbanistice de detaliu sau zonele, consiliul local al comunei va avea instrumentul legal, pe o perioadă de timp, în vederea desfășurării unei activități normale în teritoriu.

SEF PROIECT,

arch. M. Sărtu



REGULAMENT DE URBANISM

Aferent Planului Urbanistic General al comunei Viștea jud. Bregov.

Regulile generale de urbanism cuprind în prezentul regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupat terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor în acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism ce însoțește planul urbanistic general explicitează și detaliază prevederile regulamentului general de urbanism.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, respectiv Consiliul Județean pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile legii nr.50/1991.

Baza legală

Regulamentul de urbanism se sprijină pe o vastă bază legală formată din legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor, de realizare a construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora, și anume:

- Legea nr.50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Ordinul M.P.A.T nr. 91/1991 privind formularele, procedurile de autorizare și conținutul documentațiilor.
- HGR nr. 529/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Legea 4/1995 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național.
- Legea 13/1974 și H.G.R. nr. 36/1996 privind drumurile.
- Ordonanțe nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, completată de prevederile cuprinse în adresa Administrației Naționale a Drumurilor nr. SCA-93/1404/27.02.1998.
- Legea nr. 7/1996 a Cadastrului și publicității imobiliare.
- Norme de igienă privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 98/1994.
- Legea nr. 37/1975 privind sistematizarea, proiectarea și realizarea arterelor de circulație în localități.

Ca prim element major al regulamentului se detachează stabilirea zonificării funcționale a localităților, după destinație terenurilor și după funcția de bază predominantă, fapt care a determinat împărțirea intravilanelor localităților componente în mai multe categorii de unități teritoriale de referință:

Împărțirea în UTR-uri s-a făcut pentru a facilita investigațiile interdisciplinare viitoare, determinând precis aria de analiză.

2.104.

Teritoriul comunei Viștea a fost împărțit în unități teritoriale de referință după cum urmează:

VISTEA DE JOS - sat reședință de comună

UTR nr. 1 - delimitare

1 nord - limita intravilanului ce este paralelă cu calea forestă la o distanță de 15 m de aceasta.

- la est - vale cu curs intermitent de apă ce parcurge distanța dintre drumul național și calea forestă - limita se suprapune cu intravilanul.

- la sud - drumul național nr. 1

- la vest - de la intersecția limitei intravilanului cu drumul național aflat la 420 m de drumul de acces spre helia CF - 100 m pe lângă terenul de sport propus - de unde limita este în linie dreaptă până lângă podul CF pe pârâul Mânzeturului.

UTR-ul are ocupat doar 60% cu construcții și terenurile aferente, restul fiind propus pentru funcțiile de locuit și prestări servicii.

Aici se află helia CF, dispensarul uman, școala și grădinița.

Indici de control : POT = 12%; CUV = 0,1

UTR nr. 2: delimitare

- la nord - drumul național, între intersecție cu drumul comunal 81 până la cca 100 m de la benzinărie (spre Ucea)

- la est - drumul comunal 81 pe tot traseul său din intravilan (200 m de la ultima locuință - spre sud)

- la sud - drumul comunal 81 până la primă intersecție cu un drum de exploatare (cu o mică lărgire pentru viitorul SRM) după care urmează limita intravilanului pe același drum de câmp.

- la vest - drumul de câmp (pe direcția N-S) pe o porțiune de cca. 650 m apoi pe direcția E-V tot un drum de exploatare pe distanță de 240 m, apoi se apropie oblic de drumul ^{național} până la o distanță 60 m. În continuare urmează tot limita intravilanului în paralel cu drumul național (la 60 m distanță de acesta) pe o lungime de 170 m închizându-se perpendicular pe DN.

Acest UTR cuprinde, de esență, o suprafață mare neconstruită, prevăzută pentru viitor ca zonă de locuit în mare parte închizând dotări ca: primăria, poliția, căminul, biserica veche (monument) și cimitirul aferent acesteia.

Indici de control : POT = 11,0%

CUV = 0,11

UTR nr. 3 - delimitare

- la nord - drumul național nr. 1

- la est - digul pârâului Viștieara, care corespunde cu limita intravilanului până la drumul comunal 78 continuându-se spre sud încă 70 m.

- la sud - limita intravilanului dintre dig și drumul comunal 81 urmărind cursul de apă intermitent din zonă.

- la vest - drumul comunal nr. 81 până la intersecție cu drumul național

2.MI

UTR -ul cuprinde în mare parte locuințe dar și o zonă prevăzută pentru unități agricole, mică industrie, prestări servicii. Include totodată dotările: câmp cultural, muzeu, dispensar veterinar, brutărie.

Indici de control : POT = 10,0% CUT = 0,1

UTR nr. 4 - hidrocentrale = suprafața de 6,75 ha cuprinzând uzine electrice, corp administrativ, depozit de balast și stație de betoane.

Drăguș - sat component

UTR nr. 5 - delimitare

- la nord - limite intravilanului care urmărește proprietățile cu nr. 8 și 9 până la Valea Drăgușului.

- la est - drumul comunal 78 până la intersecția cu drumul județean 104 A

- la sud - drumul județean 104A pe o lungime de cca. 570 m, până la intersecție cu un drum de câmp.

- la vest - se suprapune cu limite intravilanului urmărind drumul de câmp până la intersecție cu drumul comunal 78 urmărindu-l pe acesta până la pârâul Drăguș, pe care-l urmărește spre nord unde se închide pe limite proprietății nr. 9

UTR-ul cuprinde zone de locuit având ca dotări: comerț, alimentație publică. În rest teren liber prevăzut tot pentru zonă de locuit.

Indici de control POT=9% CUT = 0,09

UTR nr. 6- delimitare

- la nord - urmărește limite intravilanului, corespunzând cu limite cimitirului.

- la est - se identifică cu limite intravilanului urmează în linie dreaptă limite cimitirului și a proprietăților cu nr. 446 și 448. În continuare urmărește drumul de câmp existent până la limite proprietății cu nr. 415, după care se continuă în linie dreaptă și paralel cu DJ 104 pe o distanță de 200 m.

- la sud - drumul județean 104A, până la intersecție cu DC 78

- la vest - drumul comunal 78 (str. Mică)

UTR-ul cuprinde pe lângă locuințe ca dotări: câmp cultural, grădinițe, oficiul poștal.

Indici de control : POT = 12% ; CUT = 0,12

UTR nr. 7 - delimitare

la nord - drumul județean 104A de la intersecție cu DC 78 până la limite intravilanului.

- la est - se identifică cu limite intravilanului din DJ 104A coborând spre sud la o distanță de 70 m de limite proprietății până la drumul spre stațiunea Săbăte, lărgindu-se înainte de acesta cu 100 m pentru viitorul teren de sport. Din intersecție coboară în linie dreaptă intersectând drumul de câmp aflat în prelungirea străzii Mari la o distanță de 225 m de drumul spre stațiunea Săbăte.

3.144

- la sud - se identifică cu limita intravilanului, ce urmește două drumuri de câmp care reprezintă prelungirile străzii Mari și a str. Mici din localitate.

- la vest - strada Mică din intersecție cu DJ 104 A până la 220 m spre sud de limita proprietății cu nr. 141.

UTR-ul cuprinde în mare parte locuințe dar și terenuri libere iar ca dotări amplasate amintim dispensarul uman, școală generală.

Indici de control POT = 13% CUT = 0,13

UTR nr. 8 - delimitare

- la nord - drumul județean 104A

- la est - str. Mică de la intersecția cu DJ 104 A până la limita intravilanului pe drumul de câmp existent

- la sud - limita se suprapune cu limita intravilanului care înglobează gospodăriile cu terenurile aferente până la proprietatea cu nr. 137, după care avansează în linie, dreaptă pe direcția est-vest cca 600 m până la drumul de câmp existent.

- la vest - urmește drumul de câmp din apropierea incintei fostului CAP până la intersecția acestuia cu DJ 104A.

UTR-ul cuprinde o zonă de locuințe existente, o zonă cu unități economice și o suprafață de teren liber propus pentru zonă de locuit.

Indici de control POT = 12% ; CUT = 0,12

UTR nr. 2 - brigadă pomicolă și locuințe cu o suprafață de 10 ha amplasată pe drumul spre stațiunea Săbădă (reprezentat grafic numai pe planșe sc. 1:25.000 - zona nu are redicare topo sc. 1:5000).

ALTEI 1 sat component

UTR nr. 10 - ca limită se suprapune cu limita intravilanului localității.

- la nord - calea ferată pe o distanță de 350 m, după care urmește limita proprietăților cu nr. de 6 până la 23.

- la est - urmește fostul drum comunal 3 după care urmește limita proprietăților cu nr. de la 1 la 5, pe lângă DN1 cca. 130 m după care înglobează suprafețele proprietăților 200 + 202. În continuare pe lângă DC coboară spre sud 150 m după care se continuă pe direcția est-vest până la canalul morii pe care-l urmează spre sud 230 m.

Din acest punct trebuie limită urmește fundul proprietăților de la str. Mare.

- la sud - cuprinde limita proprietății nr. 121 după care urmează spre nord str. Mare până la limita proprietății nr. 115, urmând în continuare limitele proprietăților cu nr. 116 până la 120.

- la vest - urmește fundurile proprietăților de la str. Mare până la drumul de acces spre cimitir, pe care-l urmează pe direcția nord-vest cca. 350m de aici urmează limita fostului CAP și a proprietății cu nr. 36, până la DN 1 pe care-l urmează spre vest cca 100 m, închizându-se apoi în direcția nord pe calea ferată.

4.101.

Indici de control : POT=15% ; CUT = 0,15

UTR nr.11 - zonă de agrement propusă în estul localității Olteț având o suprafață de 1 ha.

UTR nr.12 - captare apă cu o suprafață de 0,5 ha

UTR nr.13 - rezervor de apă propus pentru extindere cu o suprafață de 0,5 ha

RUCAR - sat component

UTR nr.14 - ca limită se suprapune cu limite intravilanului localității.

La sud-est - limite urmărește DC 4 și fundurile de grădini ale proprietăților cu nr. 1 până la 33, limita terenului de sport și a incintei fostului CAP.

- la nord - limite urmărește drumul de câmp existent în zonă, traversează cursul de apă și liveada până la proprietatea cu nr.54 de unde urmează în continuare drumul de câmp aflat în spatele proprietăților cu nr. de la 55 la 76.

- la vest - coboară pe lângă proprietatea cu nr.76 până la părușă ce mărginește proprietatea 79, urmează apoi cursul văii până în dreptul proprietății cu nr. 135, cuprinzând apoi limite proprietăților cu nr. de la 136 la 139. În continuare limite urmărește cursul de apă aflat în spatele proprietăților cu nr. de la 139 la 149, după care urmărește limite ciuitirului și a proprietăților cu nr. de la 214 la 240.

În zone construită indicii de control sunt: POT = 15% ; CUT = 0,15

VISTEA DE SUD - sat component

UTR nr.15 - delimitare

- la nord - din punctul aflat pe DC 81, la 250 m pe direcția nord de Intersecția cu DJ 104 A, limite se suprapune cu limite intravilanului, fiind o linie dreaptă în lungime de 380 m spre vest, până la drumul de câmp existent.

la est - urmărește drumul comunei 81 (str. Mare) până în limite de sud a intravilanului până la 380 m de intersecția cu str. Mică.

- la sud - se suprapune pe limite intravilanului din punctul aflat la 380 m de intersecția DC 81 cu str. Mică, fiind o linie dreaptă pe direcția sud-vest, până ce intersectează drumul de câmp din zonă.

- la vest - se suprapune pe limite intravilanului urmând traseul drumului de câmp din zonă până la intersecția acestuia cu ulița lui Cozan și continuând pe aceeași direcție ca. 120 m. Din acest punct, unde se află unul din stâlpii rețelei de 20 KV limite urmează o linie dreaptă pe direcția nord până la intersecția drumului de câmp din zonă (670 m).

UTR-ul cuprinde zonă de locuit și teren liber rezervat pentru viitoare construcții, iar ca dotări există școală, grădiniță, comerț și poștă.

Indici de control POT = 9,5% CUT = 0,1

UTR nr. 16 - delimitare

- la nord - din punctul de pe DC 78 în linie dreaptă spre est până la Valea Viștea Mare, punct aflat la 150 m spre nord de podul de pe DJ 104A.

5.MM.

- la est - limita se suprapune pe limita intravilanului urmărind cursul de apă al pârâului Viștea Mare (în amonte) până în dreptul limitei nordice al fostului SMA. De aici urmărește limitele fostului SMA și ale actualului AGROLAND, până la drumul de acces la unitățile economice din zonă. În continuare, pe direcția nord-sud, se suprapune pe ruptura de pântă aflată în zonă pe o distanță de cca. 570 m.

- la sud - din punctul aflat pe ruptura de pântă, pe direcția sud-vest, până la DC 81.

UTR-ul cuprinde zonă de locuit, zonă cu unități economice (existente și propuse), teren liber iar ca dotări: căminul cultural, dispensarul uman).

Indici de control : POT = 12% ; COT = 0,12

VISTISOARA- sat component

UTR nr.17 - delimitări

- la nord - urmărește limita proprietății nr.23 care intersectează DC 81 urmărind limita proprietății existente în zonă, până la Valea Viștieș.

- la est - se suprapune pe limita intravilanului urmărind drumul de exploatare aflat în apele proprietății nr.23 până la punctul aflat la 170 m spre nord de intersecție cu drumul forestier spre stațiunea Săbăta. De aici în linie dreaptă pe direcția sud-est până la intersecția cu același drum forestier urmărind în continuare liziera de pădure pe o lungime de cca 650 m.

- la sud - din punctul prezentat mai sus limita urmărește liziera de pădure pe dreapta Văii Viștieș (în amonte) până la cca. 200 m de bazinul de captare al apei.

- la vest - limita urmărește liziera de pădure, suprapunându-se cu limita intravilanului, pe stânga Văii Viștieș, până la drumul forestier spre stațiunea Săbăta. De aici limita urmărește traseul drumului forestier pe cca. 200 m, după care se înscrie, pe direcția nord-vest în lungul Văii Viștieș până la limita nordică a intravilanului.

UTR-ul cuprinde o zonă construită foarte redusă și terenuri libere cu pășuni de pădure.

UTR nr.18 - delimitare

- la nord - limita se suprapune cu limita intravilanului între două cursuri de apă (Viștieș și Viștea Mare) pe cca. 350 m.

- la est - limita este cursul pârâului Viștieș.

- la sud - urmărește în cea mai mare parte limita intravilanului care se suprapune cu liziera de pădure, la extremități urmărind pe mici porțiuni traseul drumului forestier spre stațiunea Săbăta (200 m la est și 80 m la vest).

- la vest - de la podul aflat pe drumul forestier urmărește spre nord cursul pârâului Viștea Mare.

UTR-ul cuprinde cca. 10 construcții de locuit, terenuri libere fragmentate de pășuni de pădure.

6.MH.

UTR nr.19 - delimitare

- la nord - limita se suprapune cu limita intravilanului, de la drumul de acces la proprietatea Mihai, pe limita proprietății vecine acestuia, în linie dreaptă pe direcția nord-nord-est până la cursul pârului Viștea Mare.
- la est - de la limita intravilanului pe cursul pârului Viștea Mare (în amonte) până la drumul forestier pe care-l urmează pe o distanță de 80 m.
- la sud - limita se suprapune cu limita intravilanului care în cea mai mare parte se suprapune cu liziera de pădure, punctul cel mai sudic fiind la o distanță de cca. 550 m de construcția cantonului silvic.
- la vest - limita o constituie drumul de exploatare aflat în apropierea liniei electrice din zonă.

UTR-ul cuprinde un număr foarte redus de locuințe și un canton silvic în rest fiind teren liber cu suprafețe împădurite.

UTR nr.20 - delimitări

- la nord - se suprapune cu limita intravilanului urmărind limita proprietății lui Lupșoi și drumul de acces la aceasta, liziera de pădure și limita proprietății lui Șerban. Apoi urmărește valoa unui curs intermitent de apă până la drumul de acces la proprietatea Mihai.
- la est - limita o constituie drumul de exploatare aflat în apropierea liniei electrice din zonă.

- la sud-vest - se suprapune cu limita intravilanului urmărind liziera de pădure, un drum de exploatare (cca. 100 m) și limita proprietății Lupșoi.

UTR-ul cuprinde cca. 20 de locuințe și un restaurant, în rest fiind teren liber cu pășuni de pădure.

UTR nr.21 - cu o suprafață de 0,5 ha cuprinde cabana VIRMET-ului.

UTR nr.22 - cu o suprafață de 0,2 ha cuprinde barajul VIRMET-ului.

Proiectantul, de comun acord cu Consiliul Local, consideră că la localitățile componente ale comunei, este suficient să se procedeze la formularea de prescripții urbanistice (permisiuni și restricții) referitoare la suprafețe de teren determinate în baza zonificărilor funcționale și cu referitoare la UTR-uri.

Astfel s-a avut în vedere specificul fondului construit existent dezvoltat de-a lungul deceniilor conform tradițiilor și nivelului economic, în concordanță cu obiceiurile rurale din Tera Făgărașului.

Această formă de prezentare asigură înțelegerea reglementărilor din cadrul Planului Urbanistic General și transpunerea acestora în deciziile ce urmează a fi luate.

Prescripții generale și reglementări

Regulamentul de urbanism cuprinde prescripții și reglementări privind:

- destinație terenurilor în funcție de zonele stabilite, folosințele admise și interzise;

- amplasarea construcțiilor în raport cu căile majore de circulație.
- asigurarea principală a amplasamentelor și traseelor de circulație rutieră, feroviară etc.
- prevederi privind accesele la construcții, condiții minimale de echipare edilitară.
- prescripții privind folosirea materialelor de construcții și finisaje exterioare.
- prescripții referitoare la terenurile afectate de funcțiuni de utilitate publică specifice mediului rural.
- condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.
- protecție pentru factorul natural, construcțiile existente și construcțiile supuse autorizării.
- modul de ocupare și utilizare al terenurilor prin evidențierea cantitativă a coeficientului de ocupare a terenului și regimul maxim de înălțime admis (POT și CUT)
- alte situații specifice comunei

Prezentul regulament are ca principal scop precizarea condițiilor referitoare la avizarea, autorizarea și executarea fizică a parcelărilor de terenuri și a construcțiilor de orice fel din localitățile componente ale comunei, constituind o bază de orientare practică a primăriei și consiliului local pentru respectarea prevederilor legilor în vigoare.

A. Prescripții specifice zonelor funcționale

Precizări, condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a fiecărei localități componente din comuna **VISTEA**

1. Se va duce o politică susținută la nivelul Consiliului local, de promovare și încurajare a acelor lucrări și operațiuni urbanistice care să contribuie la organizarea și dezvoltarea armonioasă a structurii proprii fiecărei localități componente în parte și care este reliefată în planșele și capitolul de reglementări urbanistice cuprinse în cadrul planului urbanistic general.
2. Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului și zonificarea funcțională din cadrul fiecărei localități ce compun comuna, ținându-se seama de funcțiunile dominante stabilite, precum și de relațiile dintre diferitele zone funcționale caracteristice.
3. Orice activitate de construire se va desfășura pe raza comunei numai în limita intravilanelor stabilite pentru fiecare în parte, urmând ca reglementarea condițiilor pentru folosința rațională și judicioasă a terenurilor, mai ales în cazul unor zone libere de mare întindere să se facă pe baza unor proiecte suplimentare de specialitate, întocmite de proiectanți autorizați, la nivelul de planuri urbanistice **zonale (PUZ)** sau de planuri urbanistice de detaliu (PUD) în conformitate

cu prevederile legii nr. 50/1991.

4. În general orice activitate de construire în cadrul localităților componente ale comunei potrivit propunerilor urbanistice generale urmează să se desfășoare după cum urmează :

- pe terenuri libere
- prin restructurarea parțială sau totală a unor obiective existente degradate fizic
- prin renovarea fondului construit existent
- prin schimbarea de destinație și funcțiune.

Autorizarea acestor categorii de lucrări de construcții va respecta prevederile PUG și prescripțiile regulamentului de urbanism mai ales cu privire la zonificarea funcțională, a indicilor de ocupare și utilizare rațională a terenurilor, a alinierii construcțiilor la stradă etc.

În cazul în care solicitarea pentru autorizarea de executare de lucrări de construcții se referă la un amplasament pentru care planul urbanistic general și regulamentul de urbanism aferent conțin elemente suficiente care să permită promovarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism și autorizația de construire se pot elibera numai pe baza prevederilor PUG.

În ipoteza solicitării de obiective amplasate în zone care necesită prevederi speciale (zona centrală, zona de protecție, suprafețe mari de teren liber și neamenajate pentru locuințe sau case de vacanță, spații verzi, căi de acces, utilități și dotări la nivelul comunal etc.) este necesar a se elabora planuri urbanistice zonale sau de detaliu în funcție de amplasarea obiectivelor și volumul investițiilor preconizate.

5. La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizației de construire este necesar a se ține seama de următoarele recomandări de ordin general :

- verificarea dreptului de utilizare a terenului (titlu de proprietate, concesiune, etc.).
- încadrarea funcțiunii obiectivului solicitat în cadrul zonificării funcționale reglementate prin PUG.
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică (lărgiri de străzi, reglementarea unor intersecții necorespunzătoare, amplasamente de obiective de învățământ, sănătate, cultură, etc. spații verzi, zone de sport sau de odihnă etc.).
- asigurarea condițiilor de acces carosabile și echipare tehnico-edilitară pentru fiecare zonă și lot constructibil în interiorul intravilanelor reglementate prin PUG pentru fiecare localitate componentă.

6. Eventualele construcții și amenajări cu alte destinații, complementare sau diferite de zonificarea funcțională, reglementată prin PUG dar acceptate de Consiliul local din considerente speciale care nu pot fi precizate, nu trebuie să creeze inconveniențe sau disfuncționalități pentru zonele sau loturile învecinate, asigurându-se prin proiectare și avizare măsurile de protecție și integrare în structura localității stabilite prin PUG.

9.104.

7. Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin PUG.

8. Amplasarea construcțiilor față de arterele principale de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite prin PUG. Se pot practica excepții de la regulă prin solicitarea de retrageri suplimentare necesare în special în cazul unor instituții și servicii publice. Alte prescripții mai detaliate cu privire la amplasarea viitoarelor construcții, în scopul armonizării arhitectural-urbanistice cu cadrul construit existent, se vor stabili prin planurile urbanistice zonale sau de detaliu (PUZ, PUZ).

9. Cererile de autorizare de construcții pot fi refuzate sau condiționate în următoarele situații:

- dacă prin structură, dimensiune sau volumetrie noulă construcții propuse s-ar prejudicia mediul ambiant, peisajului caracteristic, salubrității sau securității publice.

- dacă terenurile vizate pentru construcții sunt inundabile, supuse eroziunii sau prezintă pericol de alunecare, comportând în ecosele cazuri condiții speciale de realizare foarte costisitoare.

- dacă noul amplasament vizează construcții și instalații speciale care compromit punerea în valoare a cadrului natural sau arhitectural.

- dacă noul obiectiv nu sunt deservite de drumuri publice sau acces carosabil care să le asigure funcționalitatea normală sau sunt inaccesibile pentru intervenții de forță majoră (stingere de incendii, salvare în caz de calamitate, transporturi de materiale etc).

- dacă nu se încadrează funcțiunile dominante din zona de amplasament.

- dacă prin arhitectură practică (dimensiuni, aspect exterior, materiale folosite, finisaje etc) modifică și influențează negativ caracterul ansamblurilor arhitecturale existente și reprezentative.

10. Amenajarea și întreținerea spațiilor publice și a mobilierului urban:

- realizarea acestui gen de obiective (plantații de orice fel, mobilier urban de bănci, jardiniere, lampadare, alei pietonale, puncte de așezare etc) se face numai pe baza unor documentații de specialitate aprobate.

- se interzice amplasarea și realizarea de mobilier urban precum și standuri comerciale, sau distractive, chioșcuri, tarabe, tonete, diferite amenajări ornamentale etc. care stânghezesc circulația pietonală, împiedică vizibilitatea circulației rutiere și afectează grav estetica planului urban.

11. În vederea protejării rețelelor tehnico-edilitare și în scopul reliefării serviciilor posibile pentru vecinătăți, proiectarea dotărilor și instalațiilor cu caracter tehnico-ediliter se va face cu respectarea tuturor documentelor cu caracter normativ și directiv (standarde, instrucțiuni, alte documente normative) aflate în vigoare.

12. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

7. Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin PUG.

8. Amplasarea construcțiilor față de arterele principale de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite prin PUG. Se pot practica excepții de la regulă prin solicitarea de retrageri suplimentare necesare în special în cazul unor instituții și servicii publice; alte prescripții mai detaliate cu privire la amplasarea viitoarelor construcții, în scopul armonizării arhitectural-urbanistice cu cadrul construit existent, se vor stabili prin planurile urbanistice zonale sau de detaliu (PUZ, PUD).

9. Cererile de autorizare de construcții pot fi refuzate sau condiționate în următoarele situații :

- dacă prin structură, dimensiune sau volumetrie noile construcții propuse aduc prejudicii mediului ambiant, peisajului caracteristic, salubrității sau securității publice.
- dacă terenurile vizate pentru construcții sunt inundabile, supuse eroziunii, sau prezintă pericol de alunecare, comportând în aceste cazuri condiții speciale de realizare foarte costisitoare.
- dacă noile amplasamente vizează construcții și instalații speciale care compromit punerea în valoare a cadrului natural sau arhitectural.
- dacă noile obiective nu sunt deservite de drumuri publice sau acces carosabil care să le asigure funcționalitatea normală sau sunt inaccesibile pentru intervenții de forță majoră (stingere de incendii, salvare în caz de calamitate, transporturi de materiale etc.).
- dacă nu se încadrează funcțiunii dominante din zona de amplasament.
- dacă prin arhitectura practică (dimensiuni, aspect exterior, materiale folosite, finisaje etc.) modifică și influențează negativ caracterul ansamblurilor arhitecturale existente și reprezentative.

10. Amenajarea și întreținerea spațiilor publice și a mobilierului urban :

- realizarea acestui gen de obiective (plantații de orice fel, mobilier urban ca bănci, jardiniere, lampadare, alei pietonale, puncte de afișaj etc.) se face numai pe baza unor documentații de specialitate aprobate.
- se interzice amplasarea și realizarea de mobilier urban precum și standuri comerciale, sau distractive, chioșcuri, tarabe, tonete, diferite amenajări ornamentale etc. care stânenesc circulația pietonală, împiedică vizibilitatea circulației rutiere și afectează grav estetica planului urban.

11. În vederea protejării rețelelor tehnico-edilitare și în scopul reliefării servituților posibile pentru vecinătăți, proiectarea dotărilor și instalațiilor cu caracter tehnico-edilitar se va face cu respectarea tuturor documentelor cu caracter normativ și directiv (standarde, instrucțiuni, alte documente normative) aflate în vigoare.

B. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Articolul 1 : Terenuri agricole în extravilan

a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

b) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Articolul 2 - Terenuri agricole în intravilan

a) 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.

b) De asemenea, autorizarea prevăzută la aliniatul (a) 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 servicii de interes general.

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare.

- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

c) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv conform legii.

Articolul 3 : Suprafețe împădurite

a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

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

c) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră stabilită, în condițiile legii de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministerului apelor, pădurilor și protecției mediului.

Articolul 4 - Resurse de apă

a) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, 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.

b) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (a) este permisă numai cu avizul primarului sau al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării ~~calității apei~~ de suprafață și subterană, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

c) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiilor pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Articolul 5 : Zone construite protejate

a) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

b) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate și delimitate prin hotărârea Consiliului Județean se face cu avizul serviciilor publice din județ.

c) 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 în condițiile stabilite prin ordin al Ministerului culturii.

articolul 6 - Asigurarea echipării edilitare

a) Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

b) 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.

Articolul 7 : Asigurarea compatibilității funcțiunilor

a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

b) Condițiile de amplasare ~~ale construcțiilor~~ în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 a prezentului regulament.

Articolul 8 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în regulamentul pe zone funcționale.

Articolul 9 : Lucrări de utilitate publică

a) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate

în planurile de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

b) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Articolul 10 : Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 a legii 525/1996.

Articolul 11 : Amplasarea față de drumurile publice

a) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice :

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servise, întreținere și exploatare.
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare : magazine, restaurante etc.).
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

b) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

c) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiune de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

d) În sensul prezentului regulament, prin funcțiune de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță, și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare cum ar fi : cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Articolul 12 : Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei

Autonome SNCFR

a) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor :

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată.
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației.
- instalații fixe pentru tracțiune electrică.
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații etc. și construcțiile aferente acestora.

b) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome SNCFR și a Ministerului Transporturilor

14.MM:

c) In 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 CFR situată de o parte și de alta a căii ferate.

d) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor și anume :

- căi ferate industriale
- lucrări hidrotehnice
- traversarea liniei CF de către drumuri prin pasaje denivelate.
- subtraversarea liniilor CF de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

d) In zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzice :

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare.
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane.
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau a materialelor care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

e) Cedarea, transferul, ocuparea, temporară sau definitivă, a terenului din patrimoniul RA SNCFR, pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan se fac numai cu avizul RA SNCFR și a Ministerului transporturilor.

Articolul 13 - Amplasarea față de aliniament

a) Clădirile vor fi amplasate la limita amplasamentului sau retrase față de acesta după cum urmează :

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu în amplasamentul construcțiilor existente.

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

b) In ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

c) Fac excepție de la prevederile alin. (b) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

d) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Articolul 14 : Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil.

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 15 : Accese carosabile

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități 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.

b) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (a) cu avizul unității teritoriale de pompieri.

c) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

Articolul 16 : Accese pietonale

a) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

b) Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz pe terenuri proprietate privată, grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

c) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli privind echiparea tehnico-edilitară

Articolul 17 : Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, energie electrică.

b) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale în următoarele condiții :

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.

- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.

c) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (a) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

d) Prevederile alin. (b,c) se aplică în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

Articolul 18 : Realizarea de rețele edilitare

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitatea rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

b) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Articolul 19 : Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

b) Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

c) Lucrările prevăzute la alin. (a,b) indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma, dimensiunile terenului și ale construcțiilorArticolul 20 : Parcelarea

a) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului.

b) Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :

- front la stradă de min. 8 m. pentru clădiri înșiruite și de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.
- suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și minim 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

c) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (b).

Articolul 21 - Înălțimea construcțiilor

a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

b) Clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

c) Fac excepție de la prevederile alin. (a) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Articolul 12 - Aspectul exterior al construcțiilor

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

b) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

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

Articolul 21 : Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Articolul 22 : Spații verzi și plantate

Autorizarea de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Dispoziții finale

Articolul 23 - Autorizarea directă

a) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

b) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

Articolul 24 : Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da aviz în procedura de eliberare a autorizațiilor se determină periodic în funcție de organizarea concretă a administrației publice prin ordin comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrație publică locală.

Articolul 25 - Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

D. Anexele Regulamentului de Urbanism

1. Prescripții specifice zonelor funcționale propuse prin planul urbanistic general

Prescripțiile sunt valabile pentru fiecare localitate componentă a comunei în care se află zone cu caracterul funcțional prevăzut prin Planul urbanistic general și descrise separat în prezentul subcapitol. Ele se vor citi și urmări prin parcurgerea în paralel a planșelor cu situația existentă și cu reglementările elaborate concomitent.

I. Zona centrală cu locuințe și funcțiuni complexe

Zonele centrale sunt determinate în cadrul planurilor PUG scara 1 : 5000 pentru fiecare localitate în parte.

Sunt cuprinse aici construcții și instalații cu funcțiune de unicat pentru localitatea respectivă sau cu funcțiuni comune (locuințe) având un caracter mai deosebit și formând împreună o unitate structurală urbanistică care în timp poate fi

Caracterul zonei: Zona poate fi subîmpărțită arbitrar în unități care se diferențiază funcțional (construcții de cult, locuințe, dotări comunale sau satești zone verzi etc) sub raport urbanistic dar se poate încadra în prescripțiile comune.

Delimitarea nu este riguroasă și a fost stabilită pe bază de ordin funcțional și estetic, avându-se în vedere atât situație existentă, cât și eventualele posibilități de amplificare a actualilor funcțiuni.

Articolul 1: Ocuparea și utilizarea terenurilor este admisă pentru:

- obiectivul (construcții, instalații etc) care vin în completarea funcțiilor deja existente și se realizează la un nivel reprezentativ.
- îngrăduri de terenuri la limite proprietăților, cu garduri din materiale durabile și rumai în soluții tradiționale zonei.

- lucrări de instalații și amenajări ale terenului în scopul ridicării calitative și completării actualilor funcțiuni cu elemente de ordin ediliter-gospodăresc corespunzător.

- tăieri și defrișări de vegetație înaltă în măsura în care acestea împiedică eventualele lucrări necesare îmbunătățirii funcțiilor existente și rumai cu condiția obținerii autorizațiilor prevăzute de lege.

- reparații, amenajări și extinderi ale funcțiilor existente cu condiția subordonării acestora, spațiilor și capacităților existente.

- construcții noi de spații și, funcțiuni și caracter de unicat în măsura în care acestea își găsesc amplasamente care să nu distragă actualul caracter tradițional al centrului. În această situație prealabil obținerii autorizației de construire se va elabora un plan urbanistic de detaliu (PUD).

Articolul 2: Ocuparea și utilizarea terenurilor este interzisă pentru:

- orice activitate productivă de alterare a mediului (noxe distribuite în apă, aer, sol).

- deschideri de cariere, gropi de isprumut etc. care conduc la degradarea peisajului.

- cărare sau staționare de caravane auto aflate în tranzit.

- construcții și instalații care prin natura funcțiilor lor sunt incompatibile cu zona centrală.

- construcții industriale sau cu caracter agro-industrial, inclusiv depozite și entrepazite cu caracter zonă.

Articolul 3: Zona de protecție a Monumentelor istorice și de arhitectură, reprezentate grafic în planșele cu reglementări, este terenul unde nu se admit nici un fel de lucrări de construcții, fără avizul forului competent, pentru a preveni modificarea și influențarea negativă a caracterului ansamblurilor din imediata apropiere a monumentelor.

19.MM.

Articolul 4 - Accese și parcaje

- Terenurile care nu beneficiază de un acces direct dintr-o arteră de circulație rutieră publică sau dintr-o piață publică nu pot face obiectul nici unei solicitări de executare de lucrări de construcții, indiferent de funcțiune (publică sau locuință individuală).

- Accesele private sau publice, precum și parcajele proprii unităților care fac obiectul zonei centrale se vor delimita între ele odotă cu reglementarea proprietății de fond funciar și prin certificatele de urbanism și autorizațiile de construire ce se eliberează de cai în drept.

Orice drum carosabil din zona centrală va avea platforma minimă de 10,00 m iar carosabilul de 7,00 m cu excepția fundăturilor și a aleilor de legătură carosabile care nu vor depăși 30,00 m lățime și care pot avea carosabilul de 3,50 m cu respectarea normelor de securitate și protecție împotriva incendiilor.

- Trotuarele din zona centrală vor avea o lățime mai mare decât prevederile minime ale STAS-ului pentru trotuare în lungul drumurilor, iar tresele lor va fi cel tradițional cu lărgirile necesare în zone funcțiunilor publice.

Articolul 5: Deservirea cu rețele de utilități

Apă potabilă: Toate construcțiile și instalațiile existente sau care urmează a fi realizate vor fi racordate la rețeaua publică de alimentare cu apă sau în lipsa unui sistem centralizat vor avea prevăzute soluții de racordare ușoară la viitoarea rețea publică.

Canalizarea: toate construcțiile și instalațiile existente și care urmează a se realiza vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare, iar în lipsa acesteia (folosirea de instalații de canalizare proprii) să fie prevăzute prin proiectare, posibilitatea de racordare ulterioară la un sistem centralizat de canalizare.

Rețele electrice și telefonice: Pe măsura posibilităților tehnice și a fondurilor disponibile se va prevedea, mai ales în zona centrală cu rețelele de distribuție a energiei electrice și de telecomunicații să poată fi executate subteran.

Articolul 6: Situatia noilor construcții din zona centrală în raport cu drumurile publice, amplasarea lor în raport cu limita proprietăților precum și în intervalul aceluiași proprietăți se va determina pe baza planurilor de detaliu (PUD) cu respectarea tuturor actelor normative referitoare la stabilitatea construcțiilor, protecție împotriva incendiilor, regimul de înscriere, vizibilitate etc.

Articolul 7 : Gradul de ocupare la sol a terenurilor

Ocuparea la sol cu construcții existente și proiectate (mai puțin cele cu funcțiuni de locuit) nu poate depăși 50% din suprafața totală a proprietății respective.

20.MM.

Se poate ajunge în mod excepțional până la un grad de ocupare la sol de 70% în următoarele cazuri:

- în situația existenței construcțiilor la data intrării în vigoare a prezentului regulament și când lucrările solicitate sunt necesare ameliorării și ridicării calitative a funcțiunilor existente.
- când o parte sau în totalitate construcțiile și obiectivele propuse au o mare afinență la public (comerț, agrement, spații publice, etc).

Articolul 8: Înălțimea construcțiilor

În cadrul zonei centrale nu se admit construcții care să depășească în înălțime pe cele existente constituite ca valoare tradițională și cu personalitate locală. Se acceptă excepții numai în cazul propunerii de noi obiective, amplasate independent de cele existente și numai pe baza unor studii de impact care să justifice funcțional volumetric și estetic noile propuneri și impactul cu situația existentă.

Articolul 9: Toate construcțiile noi, amenajările, extinderile sau instalațiile propuse se vor adapta caracterului arhitectural local tradițional.

În zona centrală se va ține seama în mod deosebit de volumetrie și latură estetică a construcțiilor existente cu care cele noi ar trebui să se armonizeze.

- pentru fațade se interzice imitația de materiale naturale
- pentru acoperișuri se admit oricare fel de material durabil cu condiția armonizării și înscriserii în peisaj.

Nu se admite acoperișul în terasă și se vor evita învelitorile din tablă.

- Ca policromie se va folosi la maximum culoarea naturală a materialelor folosite iar pentru tencuieli și vopsitorii exterioare se vor prefera culori tradiționale locale.

II. Zona de locuințe și funcțiuni complementare

Se înțelege prin funcțiuni complementare orice funcțiuni legate direct de zona de locuit, respectiv accese, plantății, dotări de învățământ, sănătate, cultură, comerț servicii etc. de importanță locală, precum și instalațiile proprii, specifice locuințelor și dotărilor aferente.

Caracterul zonei

Terenurile din cadrul zonei se pot împărți în două grupe distincte:

a) - terenuri aparținând proprietății particulare, improvizate, cu sau fără construcții și în suprafețe caracteristice loturilor individuale.

b) - terenuri proprietate particulară sau aparținând primăriei ori unor instituții sau societăți folosite în prezent mai ales în economia agrară, ele sunt în general suprafețe considerabile, neimprovizate dar având o valoare potențială deosebită prin situarea lor în limitele intravilane.

Natura ocupării și utilizării terenurilor

În marea lor majoritate terenurile din cadrul zonei de locuit, împărțite în loturi sunt construite, cele libere de construcții fiind sub formă de plombe sau la marginile zonei construite.

21.04.

Terenurile propuse pentru extindere viitoare a funcţiunii de locuit, formează o mare parte din suprafeţele din cadrul intravilanelor localităţilor componente, fapt care atrage o răspundere sporită a organelor locale abilitate în eliberarea certificatelor de urbanism şi a autorizaţiilor de construire, amplasarea unor construcţii într-un teritoriu mare, lipsit de o reţea de căi de comunicaţii într-un teritoriu mare, lipsit de o reţea de căi de comunicaţii şi fără un plan de parcelare judicios întocmit constituind o gravă eroare urbanistică.

În acest sens, pentru zone de locuit din cadrul intravilanelor stabilite în cadrul terenurilor neparcelate, pe baza unor proiecte de specialitate care să țină seama de toate funcţiunile necesare locuirii, se instituie prin prezentul regulament "Restricţia temporară de construire" până la elaborarea pe terenul respectiv a unui plan urbanistic zonal (PUZ) întocmit de proiectanţi de specialitate şi avizat în conformitate cu prevederile Legii 30/1991 republicată. În cadrul acestor PUZ-uri se va avea în vedere şi necesitatea rezervării de terenuri pentru funcţiuni de necesitate publică (drumuri, dotări de învăţământ, sănătate, odihnă, etc)-

Articolul 1 - Ocuparea şi utilizarea terenurilor este admisă pentru:

- Împrejmuirea de terenuri la limite proprietăţilor cu garduri executate din zidărie lămn, metal sau combinaţii de materiale. Se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile şi aspectul împrejmuirilor să fie cele tradiţionale, mai ales în zonele cu loturi deja construite (vetra estului). În situaţia unor împrejmuiri transparente (lămn, plasă de sărăş, etc) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetaţie) amplasate înspre interiorul proprietăţii.

- Lucrări de instalaţii şi amenajări de teren executate în scopul ridicării valorii proprietăţilor.

- Demolări şi deafinări de clădiri şi anexe existente, în condiţiile respectării Legii nr.30/1991.

- Cu condiţia prezentării de planuri urbanistice zonele sau de detaliu, mai ales pentru zonele mari libere de construcţii, se admite realizarea de obiective de locuinţe şi dotări aferente după cum urmează:

- clădiri şi ansambluri de clădiri de locuit în sistem individual, pe loturi individuale sau colective, împreună cu anexele caracteristice (garaje, magazii, gospodărie, grajduri, curi, etc) după caz;

- construcţii pentru învăţământ, comerţ, sănătate, cultură, servicii, etc. necesare populaţiei zonei, precum şi cele specifice pentru cazare turistică tip pensiune, agroturism;

- lucrări tehnice pentru circulaţii rutiere, scurte, parcaje, echipare şi dotare caracteristice zonei de locuit şi serviciilor publice.

- construcţii de vile sau case de vacanţă pentru turism şi odihnă, în localitatea vizitătoare.

22.194.

Articolul 2: Ocuparea și utilizarea terenurilor este interzisă pentru:

- construcții, dotări, instalații anexe cu funcțiuni industriale, agricole sau agroindustriale, specializate și care prin suprafețe, circulații, nu au elemente comune cu zona de locuit și pot contribui la afectarea mediului ambiant prin daune de noxe.

- Piste de karting, motocross, standuri de tir cu arme și în general orice activitate producătoare de zgomot.

- Deschideri de cariere, gropi de imprumut, etc care pot conduce la degradarea solului și peisajului.

- Depozite sau antrapezite comerciale.

- Orice construcție sau instalație care nu are legătură directă cu funcțiunea de locuit sau complementare a locuințelor.

Condiții de ocupare a solului

Articolul 3: Drumuri și accese

Orice teren situat în cadrul zonei de locuit, pentru a fi construibil și folosibil, trebuie să aibă accese separate la un drum public sau privat, deschis circulației publice.

Se pot admite accese carosabile sau pietonale prin servitute prin posesaje special amenajate pe terenuri învecinate legiferate ca atare.

Aceste prescripții sunt obligatorii pentru asigurarea unei bune funcționări și accesul necesar la funcțiunea de locuit și în special pentru cazuri de forță majoră (prevenirea și stingera incendiului, salvărilor în caz de boală sau calamități naturale).

Deschiderea de drumuri și căi de acces noi se poate realiza numai pe bază de studii de specialitate (PUZ sau PUD) pentru dovedirea necesității și cu respectarea următoarelor condiții tehnice (STAS nr. 101144/1-80 - Profile transversale - prescripții de proiectare).

a) Profilurile pentru arterele principale de circulație locală vor avea lățimea carosabilă de 7,00 m ambele părți de acostamente și rigole (2,50 - 3,00 m), spații pentru plantații de aliniament și stâlpi pentru iluminat (1,00 m) trotuare pietonale de minim 1,50 m de fiecare parte a axului.

Se va avea în vedere, la zone nou concepute, ca aliniamentul construcțiilor de la stradă să poată permite în viitor fie lărgirea străzii (părți carosabile) fie eventuale piste de biciclete sau spații pentru percere ocazională.

b) Profilurile pentru arterele de circulație cu lățimea părții carosabile de 5,50 m se vor alcătui, de regulă simetrică, cu acostamente de 0,75 m, rigole de 1,00 m și trotuare de min. 1,00m. Forma de teren necesară plantației de aliniament și stâlpilor de iluminat public se poate realiza numai pe o singură latură a drumului.

c) Profilurile pentru arterele secundare de circulație vor avea lățimea părții carosabile de 3,50 m, acostamente de cca. 0,75 m, rigole de minim 1,00 m și

23.104.

și trotuare de cel puțin 0,75 m.

Trotuarele vor fi amplasate adiacent rigolelor sau șanțurilor în afară de cazurile când se pot amenaja banchete de siguranță între trotuare și rigole sau șanțuri, precum și când adâncimea acestora este mai mare de 0,40 m.

e) Profilurile pentru arterele de circulație rutieră pe care se înseriu drumuri naționale sau județene se vor proiecta și realizarea sau amenajarea numai prin grija sau acordul direct al specialiștilor din cadrul instituțiilor care le administrează.

e) fundăturile vor fi acceptate numai în cazuri în care lungimea acestora nu depășească 80,00 m și vor avea o lățime carosabilă minimă de 3,50 m cu profil asemănător arterelor secundare de circulație, având din loc în loc retrageri pentru așteptarea vehiculelor care se potrec.

Accesele și parcajele private se vor realiza numai în cazul proprietăților, astfel ele devin publice.

f) Pentru construcții și amenajări de agrement sau se exigere accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

g) Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizare, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de max. 75 vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu suprelărgiri de depășire și suprafețe pentru manevra de întoarcere.

Articolul 4 - Deservirea cu rețele de utilități

- Apa potabilă

Toate construcțiile și instalațiile noi, consumatoare de apă potabilă.

În lipsa acestora alimentarea se va face din surse proprii, asigurate din punct de vedere sanitar și al exploatării și cu prevederea unor posibilități ușoare de racordare la rețeaua viitoare a sistemului public de alimentare cu apă în sistem centralizat.

Canalizare

Toate construcțiile și instalațiile care folosesc apă potabilă pentru consum vor fi prevăzute cu racord pentru evacuarea apelor uzate prin canale subterane, la rețeaua colectivă. Apele uzate urmează a fi tratate corespunzător normelor sanitare în vigoare prin stații de epurare colectivă.

În lipsa unui sistem centralizat de canalizare apele uzate se vor canaliza la sistem propriu (fosa septice) realizate conform prescripțiilor în vigoare: construcțiile respective se vor autoriza astfel încât racordarea la o viitoare rețea de canalizare în sistem centralizat să fie posibilă din punct de vedere tehnic și economic.

Apele pluviale vor fi canalizate prin scurgerea liberă la rigole în funcție de caracteristicile terenului și fără a împieda asupra bunei funcțiuni a proprietăților învecinate sau situate în aval.

Rețele electrice și telefonice

Rețelele de distribuție se vor executa pe stâlpi serieni sau după caz și importanța zonei, prin cabluri subterane.

Nu se va autoriza nici un fel de construcție cu funcțiune permanentă fără recurgere la rețeaua publică de energie electrică.

Articolul 5: Situatia constructiilor in raport cu domeniile publice

Se consideră, "alinieră străzii" linia de demarcație între teritoriul public al străzii (domeniul public) și teritoriul rezervat clădirilor și amenajărilor aferente lor (lotul de teren) și care de cele mai multe ori aparțin domeniului privat.

De regulă clădirile pământ situate pe străzi cu un regim de aliniere stabilit tradițional și format din fronturi de case în stare bună se aliniază în mod autonom la acesta.

Retragerea clădirilor de la aliniamentul străzii se va stabili pentru o stradă întreagă sau porțiuni din ea, pe una sau pe ambele laturi ori în conformitate cu condițiile stabilite prin planuri urbanistice zonele (PUZ) sau de detaliu (PUD) și ținându-se seama și de poziția clădirilor vechi, existente în stare bună.

În general clădirile de locuit se amplexază cu retragere de 6,00 - 10,0 m de la carosabilul străzii, în funcție de adâncimea terenului de construcție și de organizarea ansamblului de clădiri existente.

Nu se admit retrageri ale clădirilor mai mici de 6,00 m decât în cazuri excepționale (în completarea unor fronturi existente și pe artere mai importante de circulație rutieră).

Pe străzi având traseul pe drumurile naționale, județene sau comunale, ce orientare în activitatea de autorizare a lucrărilor de construcții, pentru asigurarea spațiului public necesar folosirii și dezvoltării străzilor existente, clădirilor noi vor fi aşezate la stradă la o distanță minimă de:

- a) - 26,00 m măsurat din axul străzii până la limita proprietății, când strada este pe traseul drumului național;
- b) - 24,00 m măsurat din axul străzii până la limita proprietății când strada este pe traseul drumului județean;
- c) - 20,00 m măsurat de la axul străzii până la limita proprietății strada se află pe traseul unui drum comunal;

Excepții de la aceste prevederi vor putea fi date numai de organul care administrează drumul respectiv.

25.MM.

Articolul 6: Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele propriilor

Orice construcție va fi amplasată față de limitele laterale ale proprietăților funciare vecine la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei și nu mai puțin de 4,00 m pe cel puțin una din laturi.

Excepții se pot aduce în următoarele situații

- Când construcțiile formează la stradă un front continuu iar accesul la parcelă se face prin ganguri sau pasaaje special practicate.
- Când construcțiile sunt cuplate (lipite) două câte două, pe latura lungă a vecinătății.
- Când construcțiile sunt prevăzute prin proiect să funcționeze dependent de proprietatea vecină dar fără a se aduce prejudicii reciproce, creându-se un spațiu urban comun.
- Când construcțiile reprezintă anexe funcționale, iar amplasarea lor este corelată cu anexe similare ale proprietăților vecine; în această situație construcțiile respective (de obicei anexe și dependințe izolate) nu pot depăși înălțimea de 2,50 m.

Articolul 7 - Amplasarea construcțiilor în raport cu construcții aparținând
aceleiași proprietăți

Nu se reglementează cu condiția respectării normelor de sănătate publică și de protecție împotriva incendiilor.

Articolul 8 - Gradul de ocupare la sol a terenurilor

(proporția de teren constructibil)

1. În zone de locuințe și dotări aferente, procentul de ocupare al terenurilor de construcție (POI) procent care exprimă raportul dintre suprafețe ocupate la sol de clădiri și suprafețe terenului, se fixează la următoarele valori maxime:

a) în subzonele cu locuințe individuale:

- în parcelare cu suprafață între 300 m ² și 600 m ²	30%
- în parcele cu suprafață între 600 m ² și 1000 m ²	25%
- în parcele cu suprafață peste 1000 m ²	20%

2. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) care exprimă raportul dintre suma suprafețelor desfigurate ale tuturor caturilor și suprafața terenului considerat se fixează la următoarele valori maxime:

a) în subzonele cu locuințe individuale

- în parcele cu suprafață între 300 m ² și 600 m ²	0,80
- în parcele cu suprafață între 600 m ² și 1000 m ²	0,75
- în parcele cu suprafață peste 1000 m ²	0,45

3. În zonele rezervate construcțiilor este reglementată indirect prin respectarea valorilor maxime ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT).

26.MM.

Se menționează necesitatea justificării înălțimii construcțiilor prin proiectele de specialitate la nivel de PUZ sau PUD prin care se va căuta încadrarea volumetriei construcțiilor noi în peisajul caracteristic și în relație cu vecinătățile imediate, insistându-se pe grije de a nu se altera caracteristicile tradiționale și silueta fiecărei așezări.

Articolul 10 - Aspectul exterior

Toate construcțiile din cadrul zonei de locuințe se vor adapta caracterului arhitectural tradițional, mai ales în situația loturilor, respectiv a gospodăriilor cu funcțiune tradițională.

Pentru fațade se admit numai materiale durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj.

- Nu se admite acoperișul în terasă.

- Invelitorile vor fi executate din materiale durabile tradiționale (țiglă).

Se va evita la maximum acoperirea construcțiilor cu tablă.

- Ca policromie se va utiliza culoarea naturală a materialului de finisaj, iar pentru terocieli și vopsitorii se vor folosi soluțiile tradiționale.

Se recomandă ca pe lângă culorile naturale ale materialelor să se folosească nuanțele deschise predominat albul.

Articolul 11. Spații verzi și plantate

1. Construcții de turism și agrement

- pentru aceste vor fi prevăzute spații verzi plantate în funcție de destinație și gradul de confort nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

2. Construcții de locuințe

- vor fi prevăzute spații verzi plantate în funcție de tipul de locuire dar nu mai puțin de 2m²/locuitor.

3. Construcții industrial-agricole, depozite etc.

- vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Articolul 12 - Parcaje

Organizarea unor parcaje se va face numai pentru deservirea unor dotări de utilitate publică sau turism, iar locuințele individuale să aibă prevăzute garaje sau posibilitatea de parcare și mașinilor în interiorul proprietății, în procent de 100%.

Pentru unitățile agro-industriale, prestări servicii, depozite vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității.

III. Celelalte zone funcționale preconizate prin PUA

Se reglementează prin prevederile și regulamentele aferente planurilor urbanistice zonale sau de detaliu preluând din regulamentul prezent acole

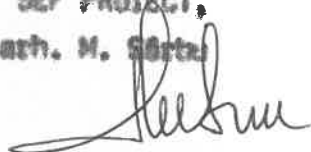
27.MI.

reglementări care se consideră comune pentru întreaga localitate, în sensul de a nu contrazice sau aduce prejudicii zonei funcționale de bază (locuințe și dotări aferente, zonă centrală etc).

Ca excepție specială, în zonele de protecție ale monumentelor istorice și de arhitectură declarate, autorizarea lucrărilor de orice natură trebuie condiționată de obținerea avizului favorabil al serviciilor abilitate.

SEF PROIECT,

arch. M. Sărbu

EA
ARE