PROIECT NR. 94 / 2013

S.C. KASSTEL STUDIO S.R.L.
Adresa: str. S. Barnutiu, nr. 14, Satu Mare, Satu Mare
Telefon: 0743/015808, 0744/327473, 0261/710696
Nr.reg.comert: J30/703/6.6.2005
Cod fiscal: RO 17661147
Cont: RO18BRDE310SV09867123100
Web: www.kstl.ro, E-mail: office@kstl.ro

PLAN URBANISTIC GENERAL
al comunei DOROLȚ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR:

PRIMARIA COMUNEI DOROLȚ

PROIECTANT:

S.C. KASSTEL STUDIO S.R.L.
SATU MARE, STR. SIMION BARNUTIU, NR. 14
J30/703/2005, RO17661147,
0743015808, 0744 327473
www.kstl.ro, office@kstl.ro

S.C. KASSTEL STUDIO S.R.L.
Adresa: str. S. Barnutiu, nr. 14, Satu Mare, Satu Mare
Telefon: 0743/015808, 0744/327473, 0261/710696
Nr.reg.comert: J30/703/6.6.2005
Cod fiscal: RO 17661147
Cont: RO18BRDE310SV09867123100
Web: www.kstl.ro, E-mail: office@kstl.ro

PROIECT Nr. 94/2013

PLAN URBANISTIC GENERAL al comunei DOROLȚ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B O R D E R O U

- piese scrise -

- Listă de semnături şi Colectiv de elaborare
- Regulament local de urbanism
  1. Principii generale
  2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor – prescripții generale la nivelul teritoriului intravilan
  3. Condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor
  4. Prescripții specifice de construibilitate la nivelul zonelor şi subzonelor funcționale
  5. Unități teritoriale de referință

SATU MARE,
Mai,2015

ŞEF PROIECT
arh. Gheorghe ILEA

S.C. KASSTEL STUDIO S.R.L.
Adresa: str. S. Barnutiu, nr. 14, Satu Mare, Satu Mare
Telefon: 0743/015808, 0744/327473, 0261/710696
Nr.reg.comert: J30/703/6.6.2005
Cod fiscal: RO 17661147
Cont: RO18BRDE310SV09867123100
Web: www.kstl.ro, E-mail: office@kstl.ro

PROIECT Nr. 94/2013

PLAN URBANISTIC GENERAL
al comunei DOROLȚ

REGULAMENT DE URBANISM

B O R D E R O U

- piese desenate -

- **URBANISM**

UTR1. Unitati teritoriale de referinta – teritoriul administrativ sc. 1 : 25 000
UTR2. Unitati teritoriale de referinta – Dorolț, Petea sc. 1 : 5 000
UTR3. Unitati teritoriale de referinta – Dara sc. 1 : 5 000
UTR4. Unitati teritoriale de referinta – Atea sc. 1 : 5 000

SATU MARE,
Mai,2015

ŞEF
PROIECT
arh. Gheorghe ILEA

S.C. KASSTEL STUDIO S.R.L.
Adresa: str. S. Barnutiu, nr. 14, Satu Mare, Satu Mare
Telefon: 0743/015808, 0744/327473, 0261/710696
Nr.reg.comert: J30/703/6.6.2005
Cod fiscal: RO 17661147
Cont: RO18BRDE310SV09867123100
Web: www.kstl.ro, E-mail: office@kstl.ro

PROIECT Nr. 94/2013

PLAN URBANISTIC GENERAL al comunei DOROLȚ

LISTĂ DE SEMNĂTURI

- **COORDONATOR,** arh. GHEORGHE ILEA
- **DIRECTOR TEHNIC,** arh. CASANDRA IULIA ILEA
- **ŞEF PROIECT,** c.arh. GHEORGHE ILEA

COLECTIV DE ELABORARE

- Urbanism: arh. GHEORGHE ILEA
  arh. CASANDRA IULIA ILEA
  ing. ADRIAN GHEORGHIU

- Edilitare: ing. ADRIAN GHEORGHIU

SATU MARE,
Mai,2015

ŞEF
PROIECT
arh. Gheorghe ILEA

PROIECT Nr. 94/2013

PLAN URBANISTIC GENERAL

AL COMUNEI DOROLȚ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic General

1. PRINCIPII GENERALE

1.1. Cadrul legal de elaborare

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. se elaborează în conformitate cu : Legea nr. 50/1991 (republicată în 2004, cu modificarile şi completările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991, privind formularele, procedura de autorizare şi conținutul documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 (republicată în 2002) privind aprobarea „**Regulamentului General de Urbanism**", precum şi cu acte legislative, dintre care se menționează:

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul (cu modificarile şi completările ulterioare)
- Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar (cu modificarile şi completările ulterioare)
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală (cu modificarile şi completările ulterioare)
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (cu modificarile şi completările ulterioare)
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (cu modificarile şi completările ulterioare)
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului (cu modificarile şi completările ulterioare)
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară (republicată în 2013, cu modificarile şi completările ulterioare)
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare. (cu modificarile şi completările ulterioare)

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității.

1.2. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor şi realizarea construcțiilor pe teritoriul localității, intravilan şi extravilan, explicitând prevederile PUG-ului şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 - Regulamentul General de Urbanism – rolul Regulamentului).

1.3. Domeniul şi procedura de aplicare a regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât şi în extravilan, în limitele unității administrativ-teritoriale.

Unitatile administrativ teritoriale au fost împărțite în sectoare si unități teritoriale de referință (U.T.R.), cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială şi funcțională delimitată în general prin limite cadastrale sau naturale sau artificiale (conform art. 44 din Legea nr. 50/ 1991 modificata).

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescripțiile se vor detalia dupa caz în cadrul documentațiilor P.U.Z sau P.U.D. care se vor supune avizarii si aprobarii conform legislatiei in vigoare.

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism si a R.L.U., serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale:

- vor eliberara Certificatului de urbanism şi Autorizația de construire, sau vor rezolva alte cereri ale colectivității locale (succesiune, partaj, înstrăinare, etc) in baza unității teritoriale de referință (U.T.R.) a amplasamentului;
- vor extrage din fişa UTR si din prescripții specifice (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, indici maximi P.O.T. şi C.U.T., regim de aliniere şi înălțime).

- la prescripții specifice ale U.T.R-ului respectiv se vor adăuga prescripțiile specifice zonei şi subzonei din care face parte.

1.4. Aprobarea regulamentul local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local (sau județean) şi constituie act de autoritate al Administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor şi a acordurilor prevăzute de lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul şi data aprobării.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism P.U.Z sau P.U.D. se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii P.U.G., este necesară modificarea acestuia conform Legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale P.U.G. şi a Regulamentului local aferent se poate face numai cu respectarea procedurii inițiale.

1.5. Autorizarea executării construcţiilor

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative (legi sau norme departamentale) care statuează - direct sau indirect - utilizarea şi ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.

Conform H.G.R. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism se va avea în vedere :

- Păstrarea integrității mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit, precum şi diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu - conform Legiiilor nr. 265/2006, nr.41/1995.

- Conservarea, restaurarea, reabilitarea şi protejarea patrimoniului construit pe următoarele categorii:
  - monumente şi situri istorice
  - ansambluri de arhitectură
  - clădiri memoriale
  - monumente de artă plastică
  - zone cu valoare istorică
  - zone şi clădiri cu valoare ambientală.

Acordarea Autorizațiilor de construire pentru aceste categorii se va face cu respectarea Legii 50/1991 (republicată 1996), privind autorizarea executării construcțiilor şi Ordinul comun al M.L.P.A.T. şi Ministerul Culturii nr. 589/1991 – 130/1991 (modificat in 2005), privind măsurile în vederea împiedicării degradării, distrugerii şi protejării imobilelor cu valoare de patrimoniu.

- protejarea zonelor cu valoare ambientală, peisagistică, ecologică, arheologică şi sanitară;
- securitatea construcțiilor şi realizarea acestora conform Normativului P 100 - 1992 şi Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- realizarea construcțiilor în conformitate cu Instrucțiunile privind avizarea investițiilor şi prevederea unor terenuri şi spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare civilă, conf. Legii 481/2004 privind protecția civilă;

- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică şi realizarea lucrărilor cu caracter public;

- autorizarea directă a executării construcțiilor se va face în lipsa aprobării P.U.G. numai în condițiile stabilite de Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) – v.cap. IV art. 36, art. 38 şi art. 39 din R.G.U.

1.5.1. <u>Generalități privind proiectarea şi executarea adăposturilor de apărare civilă</u> (conf.legii nr. 106/1996)

Adăposturile de apărare civilă vor fi prevăzute la subsolul clădirilor, după cum urmează :

a) construcții industriale şi anexele acestora;
b) construcții social-culturale, administrative, şcoli de toate gradele şi alte obiecte de utilitate publică propuse a se realiza în cadrul localității sau al zonei considerate;
c) clădiri de locuit – conform instrucților pe linie de protecție civilă
d) construcții destinate unităților, instituțiilor şi formațiunilor militare.

De asemenea, la proiectarea unor clădiri social-culturale, administrative, comerciale, prim temă se vor evidenția soluțiile de amenajare a subsolului destinat nevoilor proprii şi ca adăposturi ALA. Soluțiile adoptate vor fi cu cheltuieli

minime şi vor îmbina armonios funcționalitatea cu cerințele tehnice cuprinse în normativ.

Detaliile privind elementele constructive, datele de calcul, instalațiile precum şi recomandările legate de capacitatea de adăpostire, amplasare, protecția adăposturilor, modalitățile de execuție se regăsesc în aceleaşi instrucțiuni pe linie de protecție civilă.

Tema de proiectare va transmite proiectantului toate elementele stabilite de beneficiar conform Legii nr. 481/2004 privind unele măsuri pentru apărare civilă.

Procedura privind regulile de avizare, aprobare şi finanțare va urma cursul determinant de actele normative pentru astfel de investiții, aflate în vigoare.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – PRESCRIPȚII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

2.1. Reglementări privind păstrarea integrității mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este posibilă respectând prevederile art. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurle agricole din intravilan precum şi schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării art. 4 din R.G.U.

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin planşa de Reglementări – zonificare funcțională.

Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor pe terenurile cu destinație – padure - este interzisă în afara cazurilor excepționale, când se poate face conf. art. 5 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor în zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederilor art. 6 R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi ale cuvetelor precum şi în zona de protecție a platformelor meteorologice se va face conf. art. 7 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate se face conf. art. 8 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural constituit, de interes național se face conf. art. 9 – R.G.U.

2.1.1. Salubritate - Generalități

Atât în scopul protecției mediului natural şi antropic, cât şi în scopul apărării interesului public, se pune cât mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodăreşti sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere şi recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deşeurile menajere şi stradale se face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubrizare se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea şi dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele şi actele normative în vigoare precum şi caracterul zonei. Măsurile de salubrizare ale localității nu vor afecta cadrul arhitectural – urbanistic, funcțional şi compozițional.

Zonificarea necesară procesului de salubrizare va ține cont de zonele puternic producătoare de deşeuri menajere şi industriale, unele chiar periculoase (zone productive poluante, ferme zootehnice, spitale, piețe agro-alimentare etc.).

Se vor evita, de asemenea, depozitările întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate, în albiile apelor, etc. În

caz contrar, se vor lua măsuri necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic, conf. legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare şi colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubrizare vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

2.2. Reglementări privind siguranța construcțiilor şi apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă, conform art. 10 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum şi în zonele de servitute şi de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conf.art. 11 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor art. 12 – R.G.U.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admişi P.O.T. şi C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism şi precizați în Certificatul de urbanism (v. art. 15 şi Anexa nr. 2 din R.G.U.).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate şi conf. art. 16 – R.G.U.

2.2.1. Indici POT – şi CUT

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permis a fi ocupată la sol cu construcții (inclusiv anexe şi căi de acces/staționare) şi reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) şi suprafața terenului considerat.

P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil şi obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei.

Practic P.O.T. arată cât din suprafață se ocupă cu construcții şi cât reprezintă spații libere şi plantate. Prin utilizarea judicioasă a P.O.T. se poate menține sau corecta situația sub aspectul spațiilor libere şi plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfăşurate şi a suprafației terenului considerat) menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelare, P.O.T., regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară, etc.

Prin asocierea P.O.T – C.U.T rezultă şi se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă, exprimată în locuitori, apartamente etc.

Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depăşite în funcție de condițiile locale pe baza unui aviz de oportunitate (conf. Legii 350/2001 modificata).

3. CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Reglementări privind amplasarea şi retragerile minime obligatorii

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale (v. Art. 17 şi anexa nr. 3 – R.G.U.).

Autorizarea executării construcţiilor şi a altor tipuri de lucrări (infrastructură, staţii PECO, parcaje, garaje, etc.) se va face conform art. 18 R.G.U.

Amplasarea construcţiilor şi autorizarea acestora în zona de protecţie a infrastructurilor feroviare se poate face cu avizul Ministerului Transporturilor şi conf. art. 20 – R.G.U.

3.1.1. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament

Autorizarea executării construcţiilor se face în condiţiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentaţiile urbanistice şi stabilit prin Certificatul de urbanism, conf. art. 23 – R.G.U.

Aliniament - linia de demarcaţie între terenurile aparţinând domeniului public şi cele aparţinând domeniului privat (ex.: linia casei, linia gardului, a lotului).

Regimul de aliniere - linia construcţiilor care urmăreşte fronturile construite ale clădirilor.

Faţă de aliniament construcţiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situaţii:

- pe aliniament
- retras de la aliniament în cazurile :
  - înscrierea în regimul de aliniere existent;
  - lărgirea drumului, alinierea construcţiilor noi fiind diferită faţă de alinierea existentă (spre interiorul parcelei) ;
  - obţinerea unor distanţe (benzi) de protecţie – 4,0 – 6,0 m;
  - facilitatea creării unor pieţe, degajamente, alveole în preajma unor construcţii cu circulaţie pietonală intensă;
  - obţinerea lăţimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată;
  - regim de aliniere nou – retragerea minimă obligatorie 3,0 – 5,0 m, la intersecţii luându-se în calcul asigurarea vizibilităţii.

Clădirile cu funcţiune productivă din zona industrială păstrează regimul de aliniere, dar nu mai puţin de 10,00 m faţă de aliniament.

Unităţile productive sau construcţiile destinate activităţilor productive sau servicii vor respecta retragerile prevăzute în prescripţiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situaţie în parte se va asigura coerenţa fronturilor stradale în funcţie de situaţia vecinităţilor şi a caracterului general al străzii.

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a faţadei în frontul construit existent, prin prezentarea unei desfăşurări care să cuprindă cel puţin trei construcţii stânga - dreapta.

3.1.2. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale şi limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare conform Codului civil , precum şi asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (v. art. 24 – R.G.U.).

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe şi clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice şi economice.

Se interzice construirea de clădiri cu funcțiune productivă, mai ales în zona centrală sau perimetrală acesteia.

3.1.3. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeaşi parcelă. distanțe minime obligatorii.

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii drumuri şi accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției şi cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor v. art. 25 şi Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale corespunzătoare importanței şi destinației construcției conf. art. 26 – R.G.U.

Rețeaua de drumuri precum şi retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu – Legea nr. 37/1975 şi Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități şi teritoriul de influență – C242/1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice.

3.3.Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare şi de energie electrică, conf.art. 27 – R.G.U.

Lucrările de îmbunătățire sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conf. art. 28 R.G.U.

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

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există conducte magistrale de gaze, țiței, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc. se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă şi canalizare (sau bazine vidanjabile etanse pana la realizarea sitemului centralizat de canalizare).

3.4. Reglementări privind forma şi dimensiunile terenului şi ale construcțiilor. caracteristicile parcelei

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 30 din Regulamentul General de Urbanism.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul civil.

3.4.1. Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime rezultă din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depăşească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate (v. art. 31 R.G.U.).

În situații excepționale, în funcție de destinație şi zona care le include, construcțiile pot avea şi înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic, etc. Înălțimea construcțiilor se stabileşte şi pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.

Regimul de înălțime se stabileşte prin documentațiile urbanistice P.U.G. şi/sau P.U.Z.

3.4.2. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu distonează cu aspectul general al zonei – v. art. 32 – R.G.U.

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

Pentru clădirile sau ansamblurile cu valoare deosebită (monumente istorice, de arhitectură, etc.) se instituie zonă de protecție pe o rază de 100,0m în care prescripțiile vor fi în consecință şi prevăzute în documentațiile urbanistice ce vor fi supuse avizărilor şi aprobărilor D.M.A.S.I.

3.5. Reglementări cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi şi împrejmuiri

3.5.1. PARCAJELE aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132 – 93 (şi proiect nr. 6970/N/1992 – URBANPROIECT) şi cu respectarea prevederilor art. 33 şi anexa nr. 5 – R.G.U.

3.5.2. Spații verzi şi plantate

Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi şi plantate, în funcție de destinația şi capacitatea construcției, conform art. 34 şi Anexa 6 la RGU.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, grădini) şi funcționale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protecție).

În cadrul bilanțului teritorial al unei localități se consideră ca zonă verde numai suprafețele ce depăşesc 500 mp şi cu una din laturi de 15,0 m.

3.5.3. Împrejmuiri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta, de regulă, prevederile art. 35 – R.G.U..

Se recomandă, ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagişti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

4. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR ŞI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

4.1. Destinația terenurilor şi a construcțiilor

Conform art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism.

4.2. Zonificarea funcțională, zone şi subzone funcționale

Pentru o mai bună înțelegere a documentației de urbanism şi implicit a operativității în ceea ce priveşte aplicarea reglementărilor în teritoriul intravilan şi acordării Autorizațiilor de construire, a rezultat zonificarea funcțională a teritoriului reprezentată grafic în partea desenată şi explicată în memoriul general.

Zonificarea funcțională este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual cât şi în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale adăugate determinând noul intravilan.

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității.

Astfel au fost identificate următoarele zone funcționale :

- Lm - zona de locuit si functiuni complementare cu regim de inaltime mic - mediu – P, P+1, P+2
- IS - zona instituții şi servicii publice
- ID - zona unităților industriale, depozite
- UA - zona unităților agroo-zootehnice
- SP - zona spatii plantate, agrement, sport
- GC - zona gospodărie comunală
- TE - zona pentru construcții aferente lucrarilor tehnico-edilitare
- CD - zona căilor de comunicație rutiera si amenajari aferente
- CF - zona căilor de comunicație feroviara si amenajari aferente
- DS - zona terenurilor cu destinație specială
- A - zona aferenta oglinzilor de apa;
- P - zona aferenta padurilor

4.3. Prescripții la nivelul zonelor şi subzonelor funcționale

Pentru fiecare zonă şi subzonă funcțională regulamentul cuprinde reglementări specifice grupate în trei subcapitole (A) generalități, (B) utilizare funcțională şi (C) condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor.

Autorizarea realizării construcțiilor se va face de regulă, cu respectarea zonificării funcționale a intravilanului propus precum şi a prescripțiilor conținute în PUG şi în prezentul Regulamentul local de urbanism, aferent documentațiilor urbanistice.

Construcțiile şi amenajările cu alte destinații incluse într-o zonă cu funcțiune dominantă trebuie să se compatibilizeze cu aceasta, evitându-se

incomodările şi disfuncționalitățile, urmărindu-se integrarea în structura stabilită prin P.U.G.

De asemenea, se interzice realizarea construcțiilor şi amenajărilor cu destinație incompatibilă cu zona care le include. Documentația P.U.G. stabileşte direcțiile de dezvoltare a localităților, în care armonizarea propunerilor cu zonificarea existentă ocupă un loc primordial, de aceea, respectarea acesteia devine literalmente imperioasă.

4.3.1. L - ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

A. Generalități

- funcțiune predominantă : locuirea
- compusă din :
  Lm – locuințe P, P + 1, P + 2
- funcțiuni complementare : IS; SP; CC; TE

B. Utilizarea funcțională

- utilizări permise
  - locuințe individuale P, P + 1; P+2;
  - construcții şi amenajări pentru funcțiuni compatibile;
  - anexe gospodăreşti;
  - modernizări, supraetajări, întreținere.

- utilizări permise cu condiții :
  - locuințe individuale cu condiția existenței documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D. în zonele cu interdictie temporara de constructie
  - respectarea avizului geotehnic
  - respectarea regimului de aliniere, înălțime şi a indicilor P.O.T., C.U.T.
  - documentații obligatorii aprobate în cazul construcțiilor în zonele protejate

- utilizări interzise :
  - locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate
  - unități poluante sau cu riscuri tehnologice
  - respectarea interdicției temporare de construire până la întocmirea documentațiilor urbanistice de detaliu, acolo unde este cazul.

C. Condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor

- Caracteristicile parcelei :

- pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. 3.4.1. din prezentul Regulament.

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament prin respectarea cap. 3.1.1. din prezentul Regulament şi profilelor stradale.
- Amplasarea față de limitele laterale şi posterioare- v. cap. 3.1.2

- Distanțele minime între clădirile aceleiaşi parcele – v. cap. 3.1.3.
- Accese – v. cap. 3,2,1,
- Condiții de echipare tehnico-edilitară – v.cap. 3.3.

În situația în care zona nu dispune de rețeaua publică de distribuție a apei sau de canalizare, se admite :

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei şi protecției sanitare în raport cu posibilele surse de poluare din vecinătate.
- evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate de mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilităților se vor asigura în funcție de posibilitățile locale.

- Regim de înălțime v.cap. 3.4.1. şi cap. 5 – UTR
- Aspect exterior v. cap. 3.4.2.

Se recomandă ca în cazul zonelor de protecție a monumentelor (raza 200,0m) prin Certificatul de urbanism să se solcite explicitarea modului de înscriere a construcției în sit sau între fronturile existente prin prezentarea a câte trei clădiri de o parte şi de alta a fațadei propuse.

Se interzice construirea în stiluri şi imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice zonei, imitarea materialelor naturale, etc.

În cazul intervenției la clădirile existente se va impune realizarea unor relevee, desfăşurări, secțiuni.

- Parcaje, spații verzi, împrejmuiri: v.cap. 3.5.
- Indici P.O.T. şi C.U.T.; - v. cap. 2.2.1 şi cap. 5 – U.T.R. valori maxime

4.3.2. ZONA PENTRU INSTITUȚII ŞI SERVICII PUBLICE

A. GENERALITĂȚI

- Funcțiune predominantă: instituții şi servicii de interes general - IS

- Funcțiuni complementare – L, SP, CC, TE.

B. Utilizarea funcțională

- **Utilizări permise**

- unități de interes public din categoriile: învățământ, sănătate, administrație, cultură

- **utilizări permise cu condiții :**

  - întocmire P.U.Z. sau P.U.D., după caz, în zonele afalte în interdicție temporară de construire
  - elaborarea P.U.D pentru obiectivele de utilitate publică
  - documentații specifice avizate şi aprobate pentru investițiile din zonele protejate
  - rezolvarea şi amenajarea intersecțiilor prin studii aprobate.

- **utilizări interzise :**

  - unități poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice

C. Condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor

Condiții specifice de amplasare pe tipuri de dotări

- Principii, reguli şi norme referitoare la :
  a) cerere potențială;
  b) zonă deservită;
  c) rază de servire;
  d) suprafața minimă de teren/locuitor.

- **UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT**

A se vedea şi anexa nr. 1 – 1.6. din R.G.U.

Principii :

- cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (de ex. şcoala + grădinița)
- asigurarea spațiilor verzi şi de joacă
- favorizarea conlucrării cu amenajări sportive publice
- evitarea amplasării la arterele de trafic interes (în special greu) în caz contrar se vor practica retrageri de minim 40 m față de axul drumului
- asigurarea accesibilității la transportul public
- conlucrarea cu alte unități de interes public

Reguli :

- evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare;
- evitarea terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale şi carosabile;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare;
- asigurarea condițiilor de igienă şi protecția împotriva incendiilor;
- retrageri de min. 20,0m față de aliniament;
- asigurarea parcajelor;
- parcela va avea forma unui poligon regulat şi un front stradal de min. 50,0 m

Norme:

funcțiuni	Cerere potențială	Zona deservită	Raza de deservire	Suprafață minimă de teren
grădinițe	populație preşcolară 3-6 ani normă: 4-6 locuri la 100 locuitori	între 1.000 şi 6.000 locuitori	300-500 m sau 5 minute mers pe jos	22 mp/copil

şcoli primare şi gimnaziale	populație cu vârsta de şcolarizare obligatorie 7-14 ani normă: 12-15 locuri la 100 locuitori	între 3.000 şi 12.000 locuitori	500-1000 m 15 minute mers pe jos	15 - 22 mp/elev
licee	populație 15-18 ani normă: 5-7 locuri la 100 locuitori	peste 15.000 locuitori	1.000	18 - 20 mp
şcoli profesionale	populație 15 - 18 ani normă: 4-6 elevi/ 100 locuitori	localitate teritoriu	1000 – 1500 m (15 min. mers pe jos:30 min. cu transp. public)	15 - 20 mp/elev
şcoli postliceale	populație 19 - 22 ani nenormat	oraş teritoriu	nenormabilă	20 - 25 mp
instituții de învățământ superior	populație 19-24 ani nenormat	oraşe cu min. 100.000 loc. teritoriu	nenormabilă	25 - 50 mp

- **UNITĂȚI SANITARE**

A se vedea şi anexa nr. 1 – 1.7. din R.G.U.

Principii :

- accesibilitate la transport public:
- vecinătăți liniştite;
- cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz);
- posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de instituții şi servicii publice

Reguli :

- evitarea amplasării în zone poluate;
- evitarea terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale şi carosabile, diferențiate pentru personal şi pacienți;
- echiparea tehnico-edilitară;
- retrageri de min. 40,0 m față de axul drumului cu trafic intens;
- retrageri necesare asigurării condițiilor de igienă şi protecție împotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor pentru public şi pentru salariați;
- amenajarea spațiilor plantate;

Norme:

funcțiuni	Cerere potențială	Zona deservită	Raza de deservire	Suprafață minimă de teren
creşe	populație 0-3 ani normă: 12-15 copii la 1000 locuitori	zone 2.000 - 6.000 locuitori	200-300 m sau 5 minute de mers pe jos	25 mp

dispensar policlinic 600-2400 consultații/zi	total populație 7,5 consultații/an/ locuitor	peste 25.000 locuitori	1.000-1.500 m sau 25 minute cu transport în comun	incintă: 3 mp/consultat. 0,10 mp/locuitor
Leagăne copii orfani şi abandonați	populație 0 – 6 ani	localitate teritoriu	nenormabilă	50 mp
Dispensar (2-4 circumscripții)	6.000 consultații /an/1000 loc. (5.000 loc./ circumscripție)	10.000 – 20.000 locuitori	1000– 1200 m (20 min. mers pe jos)	0,04 mp

- **UNITĂȚI DE CULTURĂ**

A se vedea şi Anexa nr. 1 – 1.6 din R.G.U.

Principii :

- vecinătăți liniştite;
- cuplarea unităților de cultură cu profile diferite;
- conlucrarea cu alte tipuri de instituții şi servicii publice

Reguli :

- evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare şi pe terenuri improprii construirii;
- asigurarea circulației carosabile şi pietonale;
- echiparea tehnico-edilitară;
- retrageri de min. 40,0m față de axul drumului cu trafic intens;
- retragerea față de aliniament şi de clădirile învecinate din rațiuni funcționale;
- retrageri necesare asigurării condițiilor de igienă şi protecție împotriva incendiilor;
- asigurarea evacuărilor şi protecției împotriva incendiului;
- asigurarea parcajelor;
- spații verzi şi plantate.

Norme:

funcțiuni	Cerere potențială	Zona deservită	Raza de deservire	Suprafață teren
bibliotecă publică	norma: 7 volume/loc. zona deservită	3.000 - 10.000 locuitori	800 - 1000 m	0,030 mp
cinematograf	total populație zona norma : 20-35 locuri la 1000 locuitori	10.000 - 30.000 locuitori	nenormabil	0,25 mp
club	total populație norma: 3-4 locuri la 1000 locuitori	3.000 - 10.0000 locuitori	500 - 1000 m	0,10 - 0,20 mp

* **UNITĂȚI DE CULT**

A se vedea şi Anexa nr. 1 – 1.4 din R.G.U.

Principii:

- accesibilitate la transportul public
- vecinătăți liniştite;
- cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
- conlucrarea cu unități şi servicii publice

Reguli :

- amplasarea în zone compatibile
- evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor carosabile şi pietonale;
- echiparea, după caz, cu rețele tehnico-edilitare;
- orientare față de punctele cardinale;
- asigurarea parcajelor;
- spații verzi şi plantate.

Norme:

funcțiuni	Cerere potențială	Zona deservită	Raza de deservire	Suprafață teren
biserica parohială	populație aparținând aceleaşi confesiuni; norma: un preot /500 faimilii	1500 – 3000 locuitori	500 m	0,8 – 0,9 mp/enoriaş
Casa de rugăciuni	un pastor/200 persoane	funcție de numărul de credincioşi	300 – 1000 m	0,9 mp
Catedrala	populație totală aparținând aceleaşi confesiuni; nenormat	localitate cu peste 100.000 locuitori	nenormabil	0,8 – 1,5 mp
Cimitire	populație totală	total localitate	nenormabil	2,0 – 2,5 m

* **UNITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR - BANCARE ŞI ASIGURĂRI**

A se vedea şi Anexa nr. 1 – 1.1. şi 1.2. din R.G.U.

Principii

- asigurarea accesibilității la transportul public;
- amplasarea după importanță (zona centrală);
- conlucrarea cu alte funcțiuni

Reguli:

- evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii;
- amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public
- accese pietonale şi carosabile;

- echipare tehnico-edilitară;
- retrageri de min. 40,0 m față de axul drumurilor cu trafic intens;
- retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrizării şi intervenției în caz de cutremur, incendiu, etc.
- asigurarea parcajelor;
- spații verzi şi plantate (decorative) mobilier urban, etc.

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de deservire	Suprafață minimă de teren
Sedii birouri, firme	total populație	conform interesului public	nenormabil	0,5 mp
Clădiri ale administrației locale	total populație norma: 3 – 4 angajați/1000 locuitori	localitate	nenormabil	0,1 mp

* **UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ŞI PRESTĂRI SERVICII**
  - A se vedea şi Anexa nr. 1 – 1.3 din R.G.U.

Principii:
- amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate
- alegerea zonelor cu vad comercial
- accesibilitatea la transportul public
- conlucrarea cu alte tipuri de instituții şi servicii publice sau cu unități şi zone de protecție.

Reguli:
- amplasarea în zone compatibile
- evitarea terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale şi carosabile pentru cumpărători şi pentru aprovizionare;
- echipare tehnico-edilitară;
- retragerea construcției, după caz, față de aliniament şi vecinătăți în scopul asigurării aprovizionării şi protecției împotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor şi depozitărilor;
- amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de deservire	Suprafață minimă de teren
Complex comercial (comerț alimentar şi nealimentar, alimentație publică şi prestări servicii de solicitare frecventă)	total populație normă: 200 mp Adc la 1000 locuitori	zona 2.000 - 5.000 locuitori	300 - 500 m sau 5 minute de mers pe jos	0,50 mp
Centru comercial (comerț alimentar şi nealimentar, alimentație publică şi prestări servicii de solicitare periodică)	total populație normă: 135 mp Adc la 1000 locuitori	zona 6.000 - 12.000 locuitori	500 - 1.000 m sau 15 minute de mers pe jos	0,65 mp/locuitor
Magazin universal (comerț alimentar şi nealimentar de folosință rară, alimentație publică)	total populație normă: 300 mp Adc la 1000 locuitori	localitate cu min.30.000 locuitori; teritoriu	nenormabil	0,35 mp
Piață agroalimentară	total populație normă: 120 mp Adc la 1000 locuitori	localitate şi teritoriu 7.000 locuitori	nenormabil	0,20 mp
Stație service auto	total populație	localitate	nenormabil	0,12 mp

- **UNITĂȚI SPORT ŞI AGREMENT**

A se vedea şi Anexa nr. 1 – 1.8 şi 1.9 din R.G.U.

Principii:

- accesibilitate pietonală şi carosabilă, inclusiv la transportul public;
- cuplarea amenajărilor sportive diferite;
- conlucrarea cu alte funcțiuni urbane

Reguli:

- evitarea amplasării în vecinătatea unor surse poluante;
- evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlăştinoase;
- amplasarea preferențială în zone specializate;
- asigurarea acceselor pietonale şi carosabile;
- echipare tehnico-edilitară;

- asigurarea parcajelor;
- spații verzi şi plantate funcție de tipul amenajărilor.

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de deservire	Suprafață minimă de teren
Spații amenajate pentru joc şi sport aferente locuirii	total populație din zonă	1.000 - 15.000 locuitori	300 - 500 m sau 5 minute de mers pe jos	1,0 – 1,3mp
Amenajări sportive pentru învățământ	total populație vârstă 7 – 18 ani norme diferențiate pe forme de învățământ	3.000 – 20,000 locuitori	500 - 1.000 m sau 15 minute de mers pe jos	6,5 mp
Stadioane (orientarea terenurilor pe direcția N-S cu devieri de max. 15°)	total populație	localitate teritoriu	nenormabil	4,0 – 6,0 mp

Pentru problemele legate de amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele laterale şi posterioare, se vor urmări reglementările din cap. 3.1.1. şi 3.1.2. din prezentul Regulament.

- Amplasarea construcțiilor unele față de altele

  - A se vedea şi cap. 3.1.3. din prezentul Regulament.

Serviciile din categoria atelierelor de întreținere (auto, utilaje, etc.) parcajele şi spălătoriile chimice să nu fie dispuse la distanțe mai mici de 15,0 m de fațadele locuințelor sau dotărilor publice, să nu aibă capacități care să genereze trafic intens, să nu polueze chimic şi fonic, să nu utilizeze pentru depozitare terenul vizibil din circulația publică.

Unitățile de mai sus, amplasate în imediata apropiere a zonelor rezidențiale, se recomandă a avea programul de lucru limitat, pentru a nu disturba locuirea pe timpul nopții.

- Condiții de echipare tehnico-ediltiară

  - A se vedea şi cap. 3.3. din prezentul Regulament.

În situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție a apei sau de canalizare, se admite :

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționată de asigurarea igienei generale a sursei şi protecției sanitare în raport cu posibilele surse de poluare vecine;
- evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate sunt neconstruibile. Restul utilităților se vor asigura în funcție de posibilitățile locale.

- Regim de înălțime

- A se vedea şi cap. 3.4.2 şi cap. 5 – U.T.R. din prezentul Regulament.

Pentru instituții publice regimul maxim de înălțime va fi în general P + 4. Depăşirile acestui regim de înălțime vor fi bine argumentate în documentațiile urbanistice de detaliu (P.U.D.). Nivelul de înălțime se va stabili pentru fiecare subzonă în parte.

- Aspectul exterior al clădirilor

- A se vedea şi cap. 3.4.2. din prezentul Regulament.

Se recomandă ca în cazul zonelor de protecție a monumentelor (raza 200,0 m), prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a construcției în sit sau între fonturile existente prin prezentarea a câte trei clădiri pe de o parte şi de alta a fațadei propuse.

Se interzice construirea în stiluri şi imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice zonei, imitarea materialelor naturale etc.

În cazul intervenției la clădirile existente se va impune realizarea unor relevee, desfăşurări, secțiuni.

Clădirile noi vor respecta caracterul arhitectural de zonă şi nu vor face notă distonantă cu aceasta.

Pentru fațade comerciale – vitrine – se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație şi releveu al fațadei, fotografii ale fațadelor învecinate.

Forma, materialele şi culorile firmelor se vor autoriza pe baza documentațiilor grafice aprobate.

4.3.3. ID / UA - ZONA UNITĂȚILOR PRODUCTIVE INDUSTRIALE / DEPOZITARE ŞI AGROZOOTEHNICE

A. Generalități

- funcțiune predominantă: unități de producție industriale şi agricole

B. Utilizare funcțională

- utilizări permise :

  - unități productive industriale şi agro-zootehnice

- utilizări permise cu condiții

  - dezvoltarea activităților productive, prin stimularea inițiativei private pe terenurile puse sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D.
  - rezolvarea circulațiilor şi a echipării tehnico-edilitare;

- utilizări interzise :

  - realizarea micro-fermelor de creştere a animalelor în afara unităților agricole, organizate în zone funcționale, amenajate şi echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului şi a pânzei de apă freatică;
  - unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depăşeşte limitele parcelei;
  - amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care, prin natura lor au aspect dezagreabil (depozite de deşeuri, combustibili solizi, etc.). Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale şi vor fi mascate prin perdele de protecție de vegetație înaltă şi medie.

C. Condiții de amplasare, echipare şi conformare a construcțiilor

- Caracteristicile parcelei de amplasare :

  - conform necesităților tehnologice şi normelor specifice;

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament :

  - unitățile productive nepoluante amplasate în vecinătatea zonelor de locuit vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective;
  - se recomandă ca în fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerație a situației vecinilor imediați şi al caracterului general al străzii;
  - se recomandă retrageri de cca. 6,00 m față de aliniament în vederea realizării unei perdele de protecție spre drum;
  - în cazul lărgirii, în perspectivă a drumurilor, se vor lua acoperitor cca. 25,00 m față de axul străzii pentru retragerea construcției;
  - se vor asigura cel puțin 25,00 m între zona de producție şi cea de locuințe pentru a putea fi plantate corespunzător (vegetație înaltă – salcâm, plop şi joasă).

- Amplasarea față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei

- pentru toate clădirile din zonele ID/UA se impune o distanță min. de H/2, dar nu mai puțin de 4,0 m față de limita parcelei, în cazul învecinării cu locuințe distanța min. este de 6,0 m;
- se interzice cuplarea la calcan între locuințe şi construcții cu funcțiune productivă;

- Amplasarea construcțiilor unele față de altele:

- distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeaşi parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi utilizarea corespunzătoare prin iluminare şi ventilare naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.
- distanța minimă obligatorie între corpuri va fi H/2 (jumătate din înălțimea la cornişă a construcției cele mai înalte), dar nu mai puțin de 4,0 m.

- accese:

- toate clădirile vor avea obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică în condițiile permiterii intervenției pompierilor;
- accesele în zonele ID/UA se rezolvă în cadrul documentațiilor urbanistice ulterioare (PUZ, PUD).

- P.O.T şi C.U.T.

- indici maximi admisibili P.O.T. şi C.U.T. se pot modifica în funcție de necesitățile tehnologice conform legislatiei in vigoare prin PUZ, PUD avizate si aprobate;

- regim de înălțime:

- se propune o înălțime de maximum 15,0 m. Se admit depăşiri în cazuri bine justificate prin documentații de urbanism avizate si aprobate (PUZ, PUD)
- condiții de echipare tehnico-edilitară

- orice construcție nouă destinată activităților productive industriale şi agrozootehnice trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare şi la rețeaua electrică. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării tehnico-edilitare.

4.3.4. SP – ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, SPAȚII VERZI, PLANTAȚII DE PROTECȚIE

A. Generalități

A - funcțiune predominantă: spații plantate amenajate sau naturale
- funcțiune ecologică: ameliorarea micro-climatului şi combaterea poluării prin îmbunătățirea compoziției chimice a aerului (raportul O – CO_2);
- funcțiunea recreeativă: sport, joc, agrement, odihnă;
- funcțiuni complementare: IS; CC; TE.

B. Utilizare funcțională

- utilizări permise :

  - amenajări pe parcuri, scuaruri, zone de agrement;
  - amenajări sportive, inclusiv dotări şi anexe (baze sportive, stadioane);
  - zone, perdele şi benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră şi feroviară precum şi între zone funcționale incompatibile prin plantații rezistente la nocivități;
  - plantații decorative şi pentru odihnă în zona centrală;
  - menținerea, întreținerea şi ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan;

- utilizări permise cu condiții

- construcții compatibile cu zona verde - dar nu mai mult de 10 – 15 % din suprafață, cu elaborarea documentațiilor PUZ - P.U.D. avizate si aprobate

- amenajarea şi reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării P.U.Z., P.U.D. avizate si aprobate;
- amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere şi favorizarea ecosistemelor;
- pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea, în documentația specifică a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

- utilizări interzise :

- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului şi a relațiilor de vecinătate;
- sunt interzise exploatările terenului şi lucrările care produc degradarea cadrului natural şi dispariția vegetației;
- se interzice depozitarea deşeurilor şi a gunoiului menajer în zonele plantate.

C. Condiții de amplasare, echipare şi conformare a construcțiilor

- criterii specifice de amplasare :

- în zone cu vegetație bogată şi cadru natural pitoresc;
- în zonele nepoluate, lipsite de umiditate şi care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale şi carosabile, a parcajelor;
- suprafața ocupată de clădiri şi circulații să nu depăşească cumulat 15 % din suprafață;
- înălțime maximă 7,0 m cu posibile derogări printr-o documentație de urbanism P.U.Z., P.U.D.
- echiparea tehnico-edilitară şi salubritate;
- aspectul exterior nu va afecta situl peisagistic.

Norme pentru:

Zona verde	Cerere potențială total populație	Suprafața deservită	Raza de deservire
Parc şi grădini publice	5,0 mp/locuitor	localitate	1.000 – 1.500 m
Zone de agrement	15 ha/1000 locuitori	localitate	25 – 30 km
Parc – complex sportiv	5,0 mp/locuitor	min. 7000 locuitori	1.000 – 2,000 m

4.3.5. G.C. - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

A. Generalități

- funcțiune predominantă : construcții şi instalații necesare bunei gospodăriri a localității, cimitire;
- funcțiuni complementare : L, ID/UA.

B. Utilizare funcțională

- **utilizări permise :** construcții şi instalații necesare bunei gospodăriri a localității

- **utilizări permise cu condiții :**

- toate construcțiile şi instalațiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ şi directiv, precum şi a soluțiilor şi a reglementărilor propuse în proiectele de specialitate.
- cimitire şi stații de epurare cu condiția asigurării distanțelor legale (v. Normă de igienă privind mediul de viață al populației aprobate cu Ord.Ministerului Sănătății nr. 981/1994).

C. Condiții de amplasare, echipare şi conformare a construcțiilor

- caracteristicile parcelei, accesele, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime şi aliniere, cât şi indici maximi admisibili de control – conf.necesităților tehnice şi normelor specifice;
- în ceea ce priveşte aspectul exterior se va urmări asigurarea mascării cu perdele de vegetație a incintelor vizibile dinspre drumurile publice;
- amplasarea şi organizarea serviciului de salubritate – a se vedea cap. 2.1.1. – sulubritate – din prezentul Regulament.

4.3.6. TE- ZONA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE

- A se vedea şi cap. III – secțiunea a III-a, art. 27, 28 şi 29 din R.G.U.

A. Generalități

- funcțiune predominantă: construcții şi amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare.
- funcțiuni complementare : L; IS; SP; CC.

B. Utilizare funcțională

- **utilizări permise :**

  - construcții şi amenajări aferent lucrărilor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc.)

- **utilizări permise cu condiții :**

  - construcții şi amenajări ce vor respecta documentele cu caracter normativ şi directiv, precum şi soluțiile şi reglementările propuse în proiectele de specialitate.

- **utilizări interzise :**

- se interzic construcțiile şi lucrările care pot prejudicia zonele învecinate precum şi cele care pun în pericol cadrul natural;
- sunt interzise construcțiile şi lucrările în domeniu, fără asigurarea măsurilor protective înspre şi dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

C. Condiții de amplasare, echipare şi conformare a construcțiilor

- se va avea în vedere caracterul zonei în care se amplasează;
- caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, accesele, regimul de aliniere şi înălțime şi indicii P.O.T. şi C.U.T. se determină conform necesităților tehnice şi normelor specifice;
- se propun : P.O.T. = 75 %; C.U.T. = 1,0.

4.3.7. CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ŞI CONSTRUCȚII AFERENTE

A. Generalități

- funcțiune predominantă: căi de comunicație
- compusă din : Cai de comunicatie rutiera si feroviara
- funcțiuni complementare: servicii compatibile funcției de bază şi celelalte zone funcționale.

B. Utilizare funcțională :

- **utilizări permise :**

- unități ale întreprinderilor de transport;
- rețea de străzi în intravilan ce aparțin domeniului public (clasele tehnice I – IV, proiectate conform STAS 10.144/2-91 RTC, conform Ordinelor nr.49/1998 şi nr.50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localitățile urbane, respectiv rurale).
- Linie ferata din zona aferenta
- garaje, spații de staționare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- trotuare, refugii şi alei pietonale;
- benzi pentru biciclişti;
- elemente de consolidare a părții carosabile;
- amenajări intersecții;
- benzi de aliniament, plantații joase mediane;
- lucrări de terasament;
- lucrări şi perdele protective împotriva noxelor şi poluării fonice dinspre căile de comunicație.

- **utilizări permise cu condiții :**

- incintele unităților de transporturi şi garajele publice vor respecta măsurile şi normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscului de incendiu şi explozie.
- delimitarea prin împrejmuiri specifice a terenurilor destinate activității feroviare, vizibile dinspre drumurile publice, în conformitate cu regulile de securitate feroviară;
- autorizarea realizării construcțiilor şi instalațiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m stânga – dreapta măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, indiferent de proprietar) se va face numai cu avizarea documentațiile de către Ministerul Transporturilor şi a SNCFR;

- **utilizări interzise :**

- se interzice cuplarea cu clădiri de locuit;
- se interzice orice construcție în zonele marcate cu haşuri ca fiind sub interdicție temporară de construire în cazurile:
    1. – trasee viitoare pentru căi de comunicație;
    2. – amenajări intersecții până la precizarea soluțiilor definitive şi ridicarea interdicției temporare de construire.

C. Condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor

- conform normelor specifice
- aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează;
- pentru zona CC caracteristicile parcelei, amplasarea, regimul de înălțime şi de aliniere şi de indici P.O.T. şi C.U.T. se stabilesc conform necesităților tehnice, normelor specifice şi cu respectarea reglementărilor din documentațiile de specialitate P.U.Z., P.U.D.;
- aspect exterior – se recomandă;
- noile clădiri sau amenajările nu vor afecta caracterul zonei;
- imagine civilizată către drumul public;
- parcaje publice bordate cu plantații şi marcate cu garduri vii de 1,20 m înălțime

4.3.8. DS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

A. Generalități

- Functiune predominanta: activitati cu profil special.

B. Utilizare funcțională:

- **utilizări permise:**
- activitati speciale si locuinte de serviciu.

- **utilizări permise cu condiții:**
- se va ține seama de Ordinul nr.3.376/1996/MC al MLPAT, Ordinul M3.556/1996 al MAN, Ordinul 2.102/1996 al MI, Ordinul 667/C1/1996 al MJ, Ordinul 4.093/1996 al SRI, Ordinul 2.012/1996 al SIE, Ordinul 14.083/1996 al STS, Ordinul D-821/1996 al STS pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

4.3.9. D - ZONA DE DEZVOLTARE POSIBILĂ A LOCALITĂȚII DE LARGĂ PERSPECTIVĂ (SITUATĂ ÎN EXTRAVILAN)

A. Generalități

- funcțiune predominantă: agricolă
- funcțiuni posibile: L, IS, CC, ID/UA

B. Utilizare funcțională

- **utilizări permise:**
- activități agricole, căi de comunicație propuse, construcții şi instalații necesare funcționării şi gospodăririi localității;

- **utilizări permise cu condiții**:
- locuințe, parcuri, zone de agrement, etc. cu condiția elaborării în prealabil a documentațiilor P.U.Z./P.U.D. ce vor fi supuse aprobărilor legale;
- activități şi servicii, construcții şi instalații şi alte funcțiuni autorizate numai pe baza unor proiecte avizate şi aprobate conform legislației în vigoare;
- toate documentațiile pentru modificarea intravilanului vor fi supuse aprobărilor conform prevederilor legale.

- **utilizări interzise:**
- construcții sau categorii de lucrări care pot prejudicia calitatea mediului, pot afecta situl şi pot degrada fondul funciar existent;
- depozitarea întâmplătoare a deşeurilor.

C. Condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor – conform necesităților tehnice şi normelor specifice funcțiunilor viitoare.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru o şi mai bună operativitate a folosirii Regulamentului local de urbanism şi urmăririi prescripțiilor cuprinse în acesta, teritoriul intravilan propus s-a subîmpărțit în sectoare si unități teritoriale de referință (UTR).

Fiecare U.T.R. în parte a fost delimitat pe baza următoarelor criterii :

- funcțiune predominantă;
- limite cadastrale şi naturale;
- axele străzilor principale.

şi cuprinde prescripții de construibilitate specifice zonelor şi subzonelor funcționale precum şi reglementările U.T.R. respectiv.

Reglementările la nivel de U.T.R. reprezintă o detaliere a prescripțiilor specifice diferențiate în permisiuni, condiționări şi restricții aplicabile numai acelui U.T.R. la care se referă.

Pentru uşurință, prescripțiile prevăzute pentru fiecare U.T.R. sunt precedate de reprezentarea sa grafică, extrasă din planşele cu Reglementări – zonificare funcțională din partea desenată a prezentei documentații de urbanism.

Prescripțiile, inclusiv redactarea grafică pentru fiecare U.T.R. în parte, sunt prezentate în cele ce urmează :

Localitatea DOROLȚ: Sector 1

- UTR- uri 1.1 ÷ 1.10;

Localitatea ATEA: Sector 2

- UTR- uri 2.1, 2.2;

Localitatea DARA : Sector 3

- UTR- uri 3.1 ÷ 3.3;

Localitatea PETEA : Sector 4

- UTR- uri 4.1 ÷ 4.5;

Trupuri dispersate in teritoriul administrativ : Sector 5

- UTR. : 5.1 ÷ 5.4

Teritoriul administrativ (extravilan): Sector 6

- UTR. : 6

Prezentarea U.T.R. –urilor din intravilanul si extravilanul comunei DOROLȚ se prezinta dupa cum urmeaza:

1. DOROLȚ

UTR.1.1 ZONA CENTRALĂ A LOCALITATII DOROLȚ

Institutii si servicii, gospodarie comunala (gospodarie apa), spatii plantate.

IS, GC, SP P.O.T. = 50 % ; C.U.T. = 1,50

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile si pietonale
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară aferente

FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- IS – instituții şi servicii
- GC – gospodarie comunala (gospodarie apa)
- SP – spatii plantate
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- VALORI DE PATRIMONIU: -

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- IS – fond construit vechi, uzat moral şi fizic
- CC – Profil DN19A – Profil 1-1
  – spații pentru parcare amenajate necorespunzător
- SP – amenajare corepunzatoare zone verzi, spatii plantate

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- IS – instituții şi servicii pe terenuri libere sau eliberate prin demolarea imobilelor insalubre sau uzate fizic şi moral
- CC – căi de comunicație – modernizarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale
- SP – amenajare corepunzatoare zone verzi, spatii plantate

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru toate construcțiile noi până la avizarea şi aprobarea PUZ pentru zona centrală

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie fata de cimitir (UTR. 1.7) – 50 m.
- Zona de protectie fata de LEA 20 kV – 12 m din ax

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - instituții şi servicii publice
  - gospodarie comunala
  - circulații rutiere şi pietonale, parcaje, garaje în domeniul public şi privat
  - lucrări tehnico-edilitare

- amenajări de zone verzi, locuri joacă copii, sport
- amenajări de spații publice, mobilier urban
- reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.

- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire

- utilizări interzise :
  - orice lucrări care afectează monumentele istorice sau zona lor de protecție
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
  - anexe pentru creşterea animalelor – de orice fel
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime se vor stabili prin P.U.Z. zona centrala, P.U.D. – avizat si aprobat

- **UTR.1.2 Zona de locuit**
  Lm P.O.T. = 35 % ; C.U.T. = 1,20

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile şi pietonale – Profil 1-1 (DN19A)
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară

A. FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1
- A – canal de desecare
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- CC – Profil DN19A – Profil 1-1
  – spații pentru parcare amenajate necorespunzător

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1, 2
- CC – căi de comunicație – modernizarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru orice funcțiune de tip IS şi Li până la aprobarea PUZ, PUD.

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie fata de LEA 20 kV – 12 m din ax
- Zona de protectie fata de canal de desecare – 2 m de la buza canalului

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - locuinte P, P+1,2
  - circulații rutiere şi pietonale, parcaje, garaje în domeniul public şi privat
  - lucrări tehnico-edilitare
  - amenajări de spații publice, mobilier urban
  - reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.
- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
- utilizări interzise :
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

- orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime: nu sunt propuse modificări ale aliniamentelor existente si a regimului de inaltime (la nevoie se vor stabili prin P.U.Z., P.U.D. – avizat si aprobat).

- **UTR.1.3 Zona de locuit, institutii si servicii,**
  Lm – P.O.T. = 35 % ; C.U.T. = 1,20
  IS/Id – P.O.T. = 50 % ; C.U.T. = 1,50

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile şi pietonale – Profil 1-1 (DN19A), Profil 2-2, Profil 3-3
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară

A. FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1
- IS – institutii si servicii
- ID – industrie si depozitare
- A – canal de desecare
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- ID – fond construit vechi, uzat moral şi fizic
- CC – Profil DN19A – Profil 1-1, Profil 2-2, Profil 3-3
  – spații pentru parcare amenajate necorespunzător

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1, 2
- IS – instituții şi servicii pe terenuri libere sau eliberate prin demolarea imobilelor insalubre sau uzate fizic şi moral
- ID – industrie si depozitare pe terenuri eliberate prin demolarea imobilelor insalubre sau uzate fizic şi moral, regim de înălțime P, P+1,2
- CC – căi de comunicație – modernizarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru orice funcțiune de tip Is/Id (dacă nu e prevazută în PUG) şi Li până la aprobarea PUZ, PUD.

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie fata de LEA 20 kV – 12 m din ax
- Zona de protectie fata de canal de desecare – 2 m de la buza canalului

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - locuinte P, P+1,2
  - instituții şi servicii publice
  - industrie si depozitare cu exceptia celor cu efect poluant
  - circulații rutiere şi pietonale, parcaje, garaje în domeniul public şi privat

- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de spații publice, mobilier urban
- reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.

- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire

- utilizări interzise :
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime: nu sunt propuse modificări ale aliniamentelor existente si a regimului de inaltime (la nevoie se vor stabili prin P.U.Z., P.U.D. – avizat si aprobat).

- **UTR.1.4 Zona de locuit**
  Lm – P.O.T. = 25 % ; C.U.T. = 0,75
  Id – P.O.T. = 50 % ; C.U.T. = 0,50

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile şi pietonale – Profil 3-3
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară

A. FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1
- Id – unități industriale şi de depozitare
- A – canal de desecare
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- CC – Profil 3-3
  – spații pentru parcare amenajate necorespunzător

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1, 2
- Id – unități industriale şi de depozitare pentru parcela pentru care a fost aprobat PUZ Înființare şi dotarea unei hale de producție
- CC – căi de comunicație – modernizarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru orice funcțiune de tip IS până la aprobarea PUZ, PUD.
- pentru traseul drumului expres pana la stabilirea definitiva a acestuia

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie fata de canal de desecare – 2 m de la buza canalului
- Zona de protectie fata de traseu drum expres – 50 m

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - locuinte P, P+1,2
  - industrie şi depozitare P, P+1 pentru parcela pentru care a fost aprobat PUZ Înființare şi dotarea unei hale de producție
  - circulații rutiere şi pietonale, parcaje, garaje în domeniul public şi privat
  - lucrări tehnico-edilitare
  - amenajări de spații publice, mobilier urban
  - reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.

- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
- utilizări interzise:
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri, cu excepția parcelei pentru care a fost aprobat PUZ Înființare şi dotarea unei hale de producție
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime: nu sunt propuse modificări ale aliniamentelor existente si a regimului de inaltime (la nevoie se vor stabili prin P.U.Z., P.U.D. – avizat si aprobat).

- **UTR.1.5 Zona de locuit**
  Lm – P.O.T. = 25 % ; C.U.T. = 0,75

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile şi pietonale – Profil 3-3, 4-4
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară

A. FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1
- A – canal de desecare
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- CC – Profil 3-3, 4-4
  – spații pentru parcare amenajate necorespunzător

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1, 2
- CC – căi de comunicație – modernizarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale
- TE – rețele tehnico-edilitare

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru traseul drumului expres pana la stabilirea definitiva a acestuia

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie fata de canal de desecare – 2 m de la buza canalului
- Zona de protectie fata de traseu drum expres – 50 m

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - locuinte P, P+1,2
  - circulații rutiere şi pietonale, parcaje, garaje în domeniul public şi privat
  - lucrări tehnico-edilitare
  - amenajări de spații publice, mobilier urban
  - reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.
- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire

- utilizări interzise:
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime: nu sunt propuse modificări ale aliniamentelor existente si a regimului de inaltime.
- Aliniamentele pe strazile existente vor fi conform cu profilul stradal propus.
- Deschideri de străzi noi şi lotizări se vor stabili prin P.U.Z. – avizat şi aprobat.

- **UTR.1.6 Zona pentru sport si agrement (Teren de sport, lac pentru pescuit sportiv)**

SP P.O.T. = 10 % ; C.U.T. = 0,20

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Teren de sport si lucrari aferente
2 – Lac pentru pescuit sportiv si functiuni aferente
3 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară
4 – Circulații carosabile şi pietonale, parcaje

FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- SP – zona pentru sport – teren de sport si functiuni aferente
- A – lac dezafectat
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- SP – zona pentru sport – teren de sport si functiuni aferente necorespunzatoare
- A – lac pentru pescuit sportiv si functiuni aferente necorespunzatoare – spații pentru parcare amenajate necorespunzător

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- SP – zona pentru sport – teren de sport si functiuni aferente
- A – lac pentru pescuit sportiv si functiuni aferente
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si pietonale

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru toate construcțiile noi până la avizarea şi aprobarea PUZ

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie fata de traseu drum expres – 50 m

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - zona pentru sport – teren de sport si functiuni aferente
  - lac pentru pescuit sportiv si functiuni aferente
  - circulații carosabile şi pietonale, parcaje, în domeniul public şi privat
  - lucrări tehnico-edilitare
  - amenajări de zone verzi
  - amenajări de spații publice, mobilier urban
  - reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.

- utilizări permise cu condiții
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
- utilizări interzise :
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime se vor stabili prin P.U.Z. – avizat si aprobat

- **UTR.1.7 Zona de locuit, institutii si servicii, industrie si depozitare, gospodarie comunala (cimitire)**

Lm – P.O.T. = 25 % ; C.U.T. = 0,75
IS, ID – P.O.T. = 50 % ; C.U.T. = 1,50

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile şi pietonale – Profil 2-2, Profil 3-3
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară

A. FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1
- IS – institutii si servicii
- ID – industrie si depozitare
- GC – gospodarie comunala (cimitire)
- A – canal de desecare
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- CC – Profil 2-2, Profil 3-3
  – spații pentru parcare amenajate necorespunzător

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1, 2
- IS – instituții şi servicii pe terenuri libere sau eliberate prin demolarea imobilelor insalubre sau uzate fizic şi moral
- ID – industrie si depozitare
- GC – gospodarie comunala
- CC – căi de comunicație – modernizarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru orice funcțiune de tip IS şi ID până la aprobarea PUZ, PUD.

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie fata de LEA 20 kV – 12 m din ax
- Zona de protectie fata de canal de desecare – 2 m de la buza canalului
- Zona de protectie fata de cimitir – 50 m

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - locuinte P, P+1,2
  - instituții şi servicii publice
  - industrie si depozitare cu exceptia celor cu efect poluant

- gospodarie comunala (cimitire)
- circulații rutiere şi pietonale, parcaje, garaje în domeniul public şi privat
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de spații publice, mobilier urban
- reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.

- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire

- utilizări interzise :
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime: nu sunt propuse modificări ale aliniamentelor existente si a regimului de inaltime (la nevoie se vor stabili prin P.U.Z., P.U.D. – avizat si aprobat).

- **UTR.1.8 Zona de locuit, institutii si servicii,**
  Lm – P.O.T. = 35 % ; C.U.T. = 1,05
  IS – P.O.T. = 50 % ; C.U.T. = 1,50

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile şi pietonale – Profil 2-2, Profil 3-3, Profil 4-4
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară

A. FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1
- IS – institutii si servicii
- A – canal de desecare
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- CC – Profil 2-2, Profil 3-3, Profil 4-4
  – spații pentru parcare amenajate necorespunzător

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1, 2
- IS – instituții şi servicii pe terenuri libere sau eliberate prin demolarea imobilelor insalubre sau uzate fizic şi moral
- CC – căi de comunicație – modernizarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale
- TE – rețele tehnico-edilitare

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru orice funcțiune de tip IS până la aprobarea PUZ, PUD.

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie fata de LEA 20 kV – 12 m din ax
- Zona de protectie fata de canal de desecare – 2 m de la buza canalului

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - locuinte P, P+1,2
  - instituții şi servicii publice
  - circulații rutiere şi pietonale, parcaje, garaje în domeniul public şi privat
  - lucrări tehnico-edilitare
  - amenajări de spații publice, mobilier urban
  - reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.

- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
- utilizări interzise :
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime: nu sunt propuse modificări ale aliniamentelor existente si a regimului de inaltime.
- Aliniamentele pe strazile existente vor fi conform cu profilul stradal propus.
- Deschideri de străzi noi şi lotizări se vor stabili prin P.U.Z. – avizat şi aprobat.

- **UTR.1.9 Industrie si depozitare**
  ID P.O.T. = 75 % ; C.U.T. = 1,50

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile şi pietonale – Profil 1-1 (DN19A), Profil 2-2
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară

A. FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- ID – industrie si depozitare
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- ID – fond construit vechi, uzat moral şi fizic
- CC – circulatii carosabile si pietonale - Profil 2-2

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- ID – industrie si depozitare pe terenuri libere sau eliberate prin demolarea imobilelor insalubre sau uzate fizic şi moral, regim de înălțime P, P+1,2
- CC – căi de comunicație – modernizarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- nu este cazul

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie fata de LEA 20 kV – 12 m din ax
- Zona de protectie fata de canal de desecare – 2 m de la buza canalului

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - industrie si depozitare cu exceptia celor cu efect poluant
  - servicii
  - circulații carosabile şi pietonale, parcaje, garaje
  - lucrări tehnico-edilitare
  - reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.
- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
  - pentru orice obiectiv numai cu avizul / acordul prealabil al autoritatilor sanitare si de mediu
- utilizări interzise :
  - construcții provizorii, inestetice

- orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime: nu sunt propuse modificări ale aliniamentelor existente si a regimului de inaltime (la nevoie se vor stabili prin P.U.Z., P.U.D. – avizat si aprobat).

- **UTR.1.10 Tehnico edilitare (parc fotovoltaic)**
  TE P.O.T. = 75 % ; C.U.T. = 0,75

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile şi pietonale –Profil 2-2
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară

A. FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- CC – circulatii carosabile si pietonale - Profil 2-2

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- CC – căi de comunicație – modernizarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- nu este cazul

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie fata de LEA 20 kV – 12 m din ax
- Zona de protectie fata de canal de desecare – 2 m de la buza canalului

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - circulații carosabile şi pietonale, parcaje, garaje
  - lucrări tehnico-edilitare
  - reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.
- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
  - pentru orice obiectiv numai cu avizul / acordul prealabil al autoritatilor sanitare si de mediu
- utilizări interzise :
  - construcții provizorii, inestetice
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

2. ATEA

UTR.2.1 Zona de locuit, **Institutii si servicii, gospodarie comunala (cimitire), spatii plantate.**

Lm - P.O.T. = 25 % ; C.U.T. = 0,75
IS - P.O.T. = 50 % ; C.U.T. = 1,50

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile si pietonale profil 2-2, 3-3, 4-4
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară aferente
3 – Lucrări de amenajare spatii plantate

FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1
- IS – instituții şi servicii
- GC – gospodarie comunala (gospodarie apa)
- SP – spatii plantate
- A - ape
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- VALORI DE PATRIMONIU: -

- biserica reformata, Str. Principala, nr. 43 - SM – II- m - B- 05263

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Lm – fond construit vechi, uzat moral şi fizic
- IS – fond construit vechi, uzat moral şi fizic
- CC – Profil 2-2, Profil 3-3, Profil 4-4
- SP – amenajare corepunzatoare zone verzi, spatii plantate
- spații pentru parcare amenajate necorespunzător

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1
- IS – instituții şi servicii pe terenuri libere sau eliberate prin demolarea imobilelor insalubre sau uzate fizic şi moral
- GC – gospodarie comunala (gospodarie apa)
- A - ape – amenajarea corespunzatoare a luciurilor de apa existente
- CC – căi de comunicație – modernizarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale
- SP – amenajare corepunzatoare zone verzi, spatii plantate

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru orice funcțiune de tip IS până la aprobarea PUZ, PUD.

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie fata de cimitir – 50 m.

- Zona de protectie fata de LEA 20 kV – 12 m din ax
- Zona de protectie fata de canal de desecare – 2 m de la buza canalului
- Zona de protectie fata biserica reformata – monument – conform plansa U7 – Reglementari Urbanistice Atea

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1,2
  - instituții şi servicii publice
  - gospodarie comunala
  - circulații rutiere şi pietonale, parcaje, garaje în domeniul public şi privat
  - lucrări tehnico-edilitare
  - amenajări de zone verzi, locuri joacă copii, sport
  - amenajări de spații publice, mobilier urban
  - reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.
- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
- utilizări interzise :
  - orice lucrări care afectează monumentele istorice sau zona lor de protecție
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime: nu sunt propuse modificări ale aliniamentelor existente si a regimului de inaltime (la nevoie se vor stabili prin P.U.Z., P.U.D. – avizat si aprobat).
- Aliniamentele pe strazile existente vor fi conform cu profilul stradal propus.
- Deschideri de străzi noi şi lotizări se vor stabili prin P.U.Z. – avizat şi aprobat.

- **UTR.2.2 Zona de agrement (centru de recreere cu camping)**
  SP P.O.T. = 15 % ; C.U.T. = 0,30

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile şi pietonale Profil 3-3
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară

A. FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- SP – zona de agrement
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- CC – circulatii carosabile si pietonale - Profil 3-3

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- SP – zona de agrement

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- nu este cazul

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- nu este cazul

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - zona de agrement
  - servicii aferente
  - circulații carosabile şi pietonale, parcaje, garaje
  - lucrări tehnico-edilitare
  - reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.
- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
  - pentru orice obiectiv numai cu avizul / acordul prealabil al autoritatilor sanitare si de mediu
- utilizări interzise :
  - construcții provizorii, inestetice
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime: conform P.U.Z. – avizat si aprobat.

3. DARA

UTR.3.1 Zona de locuit, Institutii si servicii, gospodarie comunala (cimitire, gospodarie de apa), spatii plantate.

Lm	**- P.O.T. = 25 % ;**	**C.U.T. = 0,75**
IS, GC	**- P.O.T. = 50 % ;**	**C.U.T. = 1,50**
Id	**- P.O.T. = 70 % ;**	**C.U.T. = 0,70**

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile si pietonale profil 2-2, 3-3, 4-4
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară aferente
3 – Lucrări de amenajare spatii plantate

FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1
- IS – instituții şi servicii
- Id – unități industriale şi de depozitare
- GC – gospodarie comunala (cimitire, gospodarie apa)
- SP – spatii plantate
- A - ape
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Lm – fond construit vechi, uzat moral şi fizic
- IS – fond construit vechi, uzat moral şi fizic
- CC – Profil 2-2, Profil 3-3, Profil 4-4
- SP – amenajare corepunzatoare zone verzi, spatii plantate
- spații pentru parcare amenajate necorespunzător

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1
- IS – instituții şi servicii pe terenuri libere sau eliberate prin demolarea imobilelor insalubre sau uzate fizic şi moral
- Id – unități industriale şi de depozitare pentru parcela pentru care a fost aprobat PUZ Construire Depozit frigorific
- GC – gospodarie comunala (cimitire, gospodarie apa)
- A - ape – amenajarea corespunzatoare a luciurilor de apa existente
- CC – căi de comunicație – modernizarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale
- SP – amenajare corepunzatoare zone verzi, spatii plantate

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru orice funcțiune de tip IS până la aprobarea PUZ, PUD.

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie fata de cimitir – 50 m.
- Zona de protectie fata de LEA 20 kV – 12 m din ax
- Zona de protectie fata de canal de desecare – 2 m de la buza canalului
- Zona de protectie fata de gospodaria de apa – incinta imprejmuita

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1,2
  - instituții şi servicii publice
  - industrie şi depozitare P pentru parcela pentru care a fost aprobat PUZ Construire Depozit frigorific
  - gospodarie comunala
  - circulații rutiere şi pietonale, parcaje, garaje în domeniul public şi privat
  - lucrări tehnico-edilitare
  - amenajări de zone verzi, locuri joacă copii, sport
  - amenajări de spații publice, mobilier urban
  - reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.
- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
- utilizări interzise :
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime: nu sunt propuse modificări ale aliniamentelor existente si a regimului de inaltime (la nevoie se vor stabili prin P.U.Z., P.U.D. – avizat si aprobat).
- Aliniamentele pe strazile existente vor fi conform cu profilul stradal propus.
- Deschideri de străzi noi şi lotizări se vor stabili prin P.U.Z. – avizat şi aprobat.

UTR.3.2 Zona de locuit, institutii si servicii, gospodarie comunala (cimitire), tehnico-edilitare (statie de pompare).

Lm - P.O.T. = 25 % ; C.U.T. = 0,75

IS, TE - P.O.T. = 50 % ; C.U.T. = 1,50

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile si pietonale profil 2-2, 3-3, 4-4

2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară aferente

FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1
- IS – instituții şi servicii
- GC – gospodarie comunala (cimitire)
- A - ape
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare, statie de pompare

- VALORI DE PATRIMONIU: -

- biserica romano-catolica, Str. Principala nr. 34, „Maica Domnului”– SM – II- m- B- 05306

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Lm – fond construit vechi, uzat moral şi fizic
- IS – fond construit vechi, uzat moral şi fizic
- CC – Profil 2-2, Profil 3-3, Profil 4-4
- spații pentru parcare amenajate necorespunzător

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1,2
- IS – instituții şi servicii pe terenuri libere sau eliberate prin demolarea imobilelor insalubre sau uzate fizic şi moral
- GC – gospodarie comunala (cimitire)
- A - ape – amenajarea corespunzatoare a luciurilor de apa existente
- TE – statie de pompare
- CC – căi de comunicație – modernizarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale
- SP – amenajare corepunzatoare zone verzi, spatii plantate

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru orice funcțiune de tip IS până la aprobarea PUZ, PUD.

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie fata de cimitir – 50 m.
- Zona de protectie fata de LEA 20 kV – 12 m din ax
- Zona de protectie fata de canal de desecare – 2 m de la buza canalului

- Zona de protectie fata biserica romano-catolica – monument – conform plansa U6 – Reglementari Urbanistice Dara

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1,2
  - instituții şi servicii publice
  - gospodarie comunala
  - circulații rutiere şi pietonale, parcaje, garaje în domeniul public şi privat
  - lucrări tehnico-edilitare
  - amenajări de zone verzi, locuri joacă copii, sport
  - amenajări de spații publice, mobilier urban
  - reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.
- utilizări permise cu condiții – conf. pct. "B" şi "C"
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
- utilizări interzise :
  - orice lucrări care afectează monumentele istorice sau zona lor de protecție
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime: nu sunt propuse modificări ale aliniamentelor existente si a regimului de inaltime (la nevoie se vor stabili prin P.U.Z., P.U.D. – avizat si aprobat).
- Aliniamentele pe strazile existente vor fi conform cu profilul stradal propus.
- Deschideri de străzi noi şi lotizări se vor stabili prin P.U.Z. – avizat şi aprobat.

- **UTR.3.3 Zona spatii plantate, agrement, sport, oglinzi de apa**
  SP - P.O.T. = 10 % ; C.U.T. = 0,2

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Spatii verzi plantate
2 – Zone de agrement
3 – Terenuri sportive
4 - Circulații carosabile şi pietonale, parcaje
5 – Oglinzi de apa
6 – Retele tehnico edilitare aferente
7 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile si pietonale Profil 3-3, Profil 4-4

A. FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- SP – Zone verzi, agrement, sport
- A - Ape

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- SP – zone verzi neamenajate corespunzator
- A – ape neamenajate corespunzator
- CC – Profil 3-3, Profil 4-4

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- SP – zona spatii plantate agrement sport
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si pietonale

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru orice functiune de tip zone verzi, agrement, sport până la avizarea şi aprobarea PUZ, PUD

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie 2 m fata de ape.
- Zona de protectie linie electrica LEA 20kV – 12 m din ax

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - zona verzi plantate, parcuri publice
  - zone de agrement
  - terenuri de sport, locuri de joaca pentru copii
  - amenajare oglinzi de apa; sporturi nautice, pescuit sportiv
  - circulații carosabile si pietonale, parcaje
  - lucrări tehnico-edilitare
  - amenajări de spații publice, mobilier urban
  - constructii specifice pentru functiuni complementare cu zone verzi, agrement, sport, ape

- utilizări permise cu condiții
  - interventii curente la oglinzile de apa
- utilizări interzise :
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime se vor stabili prin P.U.Z., P.U.D. – avizat si aprobat

4. PETEA

UTR.4.1 Zona de locuit, institutii si servicii.

Lm - P.O.T. = 35 % ; C.U.T. = 1,20

IS/Id - P.O.T. = 50 % ; C.U.T. = 1,50

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile si pietonale: Profil 1-1 (DN19A), Profil 2-2, Profil 3-3, Profil 4-4
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară aferente
3 – Lucrări de amenajare spatii plantate
4 – Lucrări de amenajare canale desecare

FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1
- IS – instituții şi servicii
- A - ape
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Lm – fond construit vechi, uzat moral şi fizic
- IS – fond construit vechi, uzat moral şi fizic
- CC – Profil 1-1 (DN19A),Profil 2-2, Profil 3-3, Profil 4-4
- SP – amenajare corepunzatoare zone verzi, spatii plantate de aliniament
- spații pentru parcare amenajate necorespunzător

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1,2
- IS – instituții şi servicii pe terenuri libere sau eliberate prin demolarea imobilelor insalubre sau uzate fizic şi moral
- IS/Id – zonă de servicii şi depozitare
- A - ape – amenajarea corespunzatoare a canalelor de deseacare
- CC – căi de comunicație – modernizarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru orice funcțiune de tip IS până la aprobarea PUZ, PUD.
- pentru traseul drumului expres si a legaturii cu DN 19 A pana la stabilirea definitiva a acestora

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie fata de LEA 20 kV – 12 m din ax
- Zona de protectie fata de canal de desecare – 2 m de la buza canalului
- Zona de protectie sit arheologic „Vama" – conform plansa U5 Reglementari Urbanistice Petea
- Zona de protectie fata de drumul expres propus si legatura cu DN 19A

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1,2
  - instituții şi servicii publice
  - circulații rutiere şi pietonale, parcaje, garaje în domeniul public şi privat
  - lucrări tehnico-edilitare
  - amenajări de zone verzi, locuri joacă copii, sport
  - amenajări de spații publice, mobilier urban
  - reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.
- utilizări permise cu condiții – conf. pct. "B" şi "C"
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
- utilizări interzise :
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime: nu sunt propuse modificări ale aliniamentelor existente si a regimului de inaltime (la nevoie se vor stabili prin P.U.Z., P.U.D. – avizat si aprobat).
- Deschideri de străzi noi şi lotizări se vor stabili prin P.U.Z. – avizat şi aprobat.

- **UTR.4.2 Zona de locuit**
  Lm – P.O.T. = 25 % ; C.U.T. = 0,75

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare si dezvoltare a circulațiilor carosabile şi pietonale – Profil 3-3, 4-4
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară

A. FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- CC – Profil 3-3, 4-4

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1, 2
- CC – căi de comunicație – modernizarea si dezvoltarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale
- TE – rețele tehnico-edilitare

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru orice funcțiune de tip IS până la aprobarea PUZ, PUD.

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie fata de canal de desecare – 2 m de la buza canalului
- Zona de protectie fata de LEA 20 kV – 50 m

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - locuinte P, P+1,2
  - circulații rutiere şi pietonale, parcaje, garaje în domeniul public şi privat
  - lucrări tehnico-edilitare
  - amenajări de spații publice, mobilier urban
  - reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.
- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
- utilizări interzise :
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele pe strazile existente vor fi conform cu profilul stradal propus.
- Deschideri de străzi noi şi lotizări se vor stabili prin P.U.Z. – avizat şi aprobat.

- **UTR.4.3 Zona de locuit, institutii si servicii, gospodarie comunala (cimitire)** , **ape**

Lm – P.O.T. = 25 % ; C.U.T. = 0,75
IS – P.O.T. = 50 % ; C.U.T. = 1,50

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile şi pietonale – Profil 3-3, Profil 4-4
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară

A. FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1
- IS – institutii si servicii
- GC – gospodarie comunala (cimitire)
- A – canal de desecare
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- CC – Profil 3-3, Profil 4-4
  – spații pentru parcare amenajate necorespunzător

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- Lm – locuinte cu regim de inaltime mic, mediu – P, P+1, 2
- IS – instituții şi servicii pe terenuri libere sau eliberate prin demolarea imobilelor insalubre sau uzate fizic şi moral
- GC – gospodarie comunala
- CC – căi de comunicație – modernizarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru orice funcțiune de tip IS până la aprobarea PUZ, PUD.

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie fata de LEA 20 kV – 12 m din ax
- Zona de protectie fata de canal de desecare – 2 m de la buza canalului
- Zona de protectie fata de cimitir – 50 m
- Zona de protectie sit arheologic „Vama” – conform plansa U5 Reglementari Urbanistice Petea

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - locuinte P, P+1,2
  - instituții şi servicii publice
  - gospodarie comunala (cimitire)

- circulații rutiere şi pietonale, parcaje, garaje în domeniul public şi privat
- lucrări tehnico-edilitare
- amenajări de spații publice, mobilier urban
- reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.

- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire

- utilizări interzise:
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime: nu sunt propuse modificări ale aliniamentelor existente si a regimului de inaltime (la nevoie se vor stabili prin P.U.Z., P.U.D. – avizat si aprobat).

- **UTR.4.4 ZONA DUTY FREE**
  Institutii si servicii
  IS - P.O.T. = 50 % ; C.U.T. = 1,50

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile si pietonale
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară aferente

FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- IS – instituții şi servicii
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- IS – fond construit vechi, uzat moral şi fizic
  – spații pentru parcare amenajate necorespunzător
- SP – amenajare corepunzatoare zone verzi, spatii plantate

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- IS – instituții şi servicii pe terenuri libere sau eliberate prin demolarea imobilelor insalubre sau uzate fizic şi moral
- CC – căi de comunicație – modernizarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale
- SP – amenajare corepunzatoare zone verzi, spatii plantate

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru toate construcțiile noi până la avizarea şi aprobarea PUZ

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie canal de deseacare – 2 m din buza canalului
- Zona de protectie sit arheologic „Vama” – conform plansa U5 Reglementari Urbanistice Petea

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - instituții şi servicii publice
  - circulații rutiere şi pietonale, parcaje, garaje în domeniul public şi privat
  - lucrări tehnico-edilitare
  - amenajări de zone verzi
  - amenajări de spații publice, mobilier urban
  - reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.
- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
- utilizări interzise:
  - orice lucrări care afectează monumentele istorice sau zona lor de protecție

- unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri
- construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
- orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime se vor stabili prin PUZ – avizat si aprobat

- **UTR.4.5 ZONA SPECIALA – PUNCT DE FRONTIERA PETEA**
  Institutii si servicii
  ZS - POT, CUT se vor stabili prin documentatii specifice

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – se vor stabili prin documentatii specifice

FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- ZS – zona speciala – punct de frontiera Petea
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- ZS – fond construit vechi, uzat moral şi fizic
  – spații pentru parcare amenajate necorespunzător

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- ZS – zona speciala

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie canal de deseacare – 2 m din buza canalului
- Zona de protectie sit arheologic „Vama” – conform plansa U5 Reglementari Urbanistice Petea

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:

  In conformitate cu art. 2, aliniatul 2 din RGU, construcțiile şi amenajările cu caracter militar şi special, se autorizează şi se execută in condițiile stabilite prin Ordinul nr.3.376/1996/MC al MLPAT, Ordinul M3.556/1996 al MAN, Ordinul 2.102/1996 al MI, Ordinul 667/C1/1996 al MJ, Ordinul 4.093/1996 al SRI, Ordinul 2.012/1996 al SIE, Ordinul 14.083/1996 al STS, Ordinul D-821/1996 al STS pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire

- utilizări interzise :
  - orice lucrări care afectează monumentele istorice sau zona lor de protecție

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime se vor stabili prin documentatii specifice

5. TRUPURI IN TERITORIUL ADMINISTRATIV

- **UTR.5.1 HOTEL CORAL**
  Institutii si servicii
  IS - P.O.T. = 50 % ; C.U.T. = 2,00

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile si pietonale, Profil 1-1 (DN 19A)
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară aferente

FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE
- IS – instituții şi servicii
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI
- SP – amenajare corepunzatoare zone verzi, spatii plantate

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE
- IS – instituții şi servicii pe terenuri libere sau eliberate prin demolarea imobilelor insalubre sau uzate fizic şi moral
- CC – căi de comunicație – modernizarea căilor de comunicație rutieră, parcaje si pietonale
- SP – amenajare corepunzatoare zone verzi, spatii plantate

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA
- pentru toate construcțiile noi până la avizarea şi aprobarea PUZ

- INTERDICȚIE DEFINITIVA
- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE
- Zona de protectie drum national DN 19A – 22 m din ax

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - instituții şi servicii publice
  - circulații rutiere şi pietonale, parcaje, garaje în domeniul public şi privat
  - lucrări tehnico-edilitare
  - amenajări de zone verzi
  - amenajări de spații publice, mobilier urban
  - reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.
- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
- utilizări interzise :
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

- orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime se vor stabili prin PUZ – avizat si aprobat

- **UTR.5.2 Unitati agricole - Ferma piscicola**
  UA - P.O.T. = 40 %; C.U.T. = 0,80

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – nu este cazul

FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- UA - unitate agricolă – ferma piscicola
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- drumuri nemodernizate
- TE - echipamente tehnico-edilitare insuficiente

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- UA - unitate agricolă
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru orice funcțiune alta decat UA până la elaborarea / aprobarea PUZ/PUD

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate
- pentru orice clădire de locuit
- funcțiuni care generează riscuri sau efecte poluante suplimentare față de existent

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protecti fata de canal de desecare – 2 m din buza canalului
- Zona de protectie fata de frontiera de stat – 500 m

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - unități agricole
  - circulații rutiere şi pietonale, parcaje
  - lucrări şi construcții tehnico-edilitare
  - modernizări la funcțiuni existente
- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
  - orice obiectiv numai cu avizul/acordul prealabil al autorităților sanitare şi de mediu
- utilizări interzise :
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile

- orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime se vor stabili prin PUZ – avizat si aprobat

- **UTR.5.3 Unitati agricole - Microferma**
  UA - P.O.T. = 50 %; C.U.T. = 0,75

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – nu este cazul

FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- UA - unitate agricolă – microferma
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- drumuri nemodernizate
- TE - echipamente tehnico-edilitare insuficiente

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- UA - unitate agricolă
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru orice funcțiune alta decat UA până la elaborarea / aprobarea PUZ/PUD

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate
- pentru orice clădire de locuit
- funcțiuni care generează riscuri sau efecte poluante suplimentare față de existent

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protecti fata de drumul judetean DJ 194 – 20 m din ax

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - unități agricole
  - circulații rutiere şi pietonale, parcaje
  - lucrări şi construcții tehnico-edilitare
  - modernizări la funcțiuni existente
- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
  - orice obiectiv numai cu avizul/acordul prealabil al autorităților sanitare şi de mediu
- utilizări interzise :
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime se vor stabili prin PUZ – avizat si aprobat

- **UTR.5.4 Unitati agricole – Adapost caini**
  UA - p.o.t. = 50 %; c.u.t. = 0,75

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – nu este cazul

FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- UA - unitate agricolă – adapost caini
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

- FUNCȚIUNI PROPUSE PENTRU ÎNLOCUIRE, DISFUNCȚIONALITĂȚI

- drumuri nemodernizate
- TE - echipamente tehnico-edilitare insuficiente

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- UA - unitate agricolă
- CC – căi de comunicație rutieră, parcaje si circulație pietonală
- TE – rețele tehnico-edilitare

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru orice funcțiune alta decat UA până la elaborarea / aprobarea PUZ/PUD

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate
- pentru orice clădire de locuit
- funcțiuni care generează riscuri sau efecte poluante suplimentare față de existent

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protecti fata de drumul judetean DJ 194 – 20 m din ax

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - unități agricole
  - circulații rutiere şi pietonale, parcaje
  - lucrări şi construcții tehnico-edilitare
  - modernizări la funcțiuni existente
- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire
  - orice obiectiv numai cu avizul/acordul prealabil al autorităților sanitare şi de mediu
- utilizări interzise :
  - unități de producție, ateliere, depozite cu efect poluant sau care generează riscuri
  - construcții provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- Aliniamentele si regimul de inaltime se vor stabili prin PUZ – avizat si aprobat

6. TERITORIUL ADMINISTRATIV - EXTRAVILAN

- **UTR.6 Extravilan**

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

1 – Lucrări de modernizare a circulațiilor carosabile si pietonale, Profil 1-1 (DN 19A), Profil 2-2, Profil drum expres
2 – Lucrări de echipare tehnico-edilitară

FUNCȚIUNI

- FUNCȚIUNI EXISTENTE MENȚINUTE

- Terenuri agricole
- căi de comunicație
- ape
- retele tehnico edilitare
- situri arheologice

- FUNCȚIUNI NOI PROPUSE

- Terenuri agricole
- căi de comunicație
- ape
- retele tehnico edilitare
- situri arheologice

INTERDICȚII

- INTERDICȚIE TEMPORARA

- pentru toate construcțiile noi până la avizarea şi aprobarea PUZ, cu exceptia anexelor pentru exploatatie agricola parter cu suprafata construita mai mica de 300 mp

- INTERDICȚIE DEFINITIVA

- pentru orice funcțiune neconformă cu PUG sau incompatibilă cu functiunile protejate

SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI URBANISTICE

- Zona de protectie drum national – 22 m din ax
- Zona de protectie drum judetean– 20 m din ax
- Zona de protectie drum comunal – 18 m din ax
- Zona de protectie fata de drum expres propus – 50 m din ax
- Zona de protectie fata de frontiera de stat – 500 m
- Zona de protectie fata de canale de desecare – 2 m din buza canalului
- Zona de protectie fata de situri arheologice – conform plansa U1 Incadrare in teritoriu
- Zona de protectie fata de LEA 20 kV
- Zona de protectie fata de reteaua de gaze naturale – 20 m din ax
- Zona de protectie fata de raul Somes – zona inundabila – in interiorul digurilor existente

PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- utilizări permise:
  - anexe pentru exploatatie agricola parter cu suprafata construita mai mica de 300 mp, pe terenuri in suprafata minima de 5000 mp.
  - circulații rutiere şi pietonale

- lucrări tehnico-edilitare
- reparații şi modernizări la funcțiuni existente menținute.

- utilizări permise cu condiții – conf. pct. “B” şi “C”
  - reparații curente la funcțiunile propuse pentru înlocuire

- utilizări interzise :
  - orice lucrări de drept privat pe terenuri rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

În cazul în care, cu ocazia efectuării unor săpături, excavații, se identifică urme arheologice, se va sista imediat orice lucrare şi se va anunța autoritatea publică (conf.Ordonanței Guvernului nr. 43/2000).

- URBANISM, arh. Gheorghe Ilea

arh. Casandra Iulia Ilea

ing. Adrian Gheorghiu

Satu Mare,
Mai 2015