

**Beneficiar:**  
**CONSILIUL LOCAL COMUNA ZĂDĂRENI**

**FOAIE DE CAPĂT**  
**PROIECT NR. 150/2005**

DENUMIRE PROIECT: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
COMUNA ZĂDĂRENI

FAZA: R.L.U.

PROIECTANT: S.C. OBIECTIV S.R.L.

ADMINISTRATOR: arh. FEIER IOAN

ŞEF PROIECT: arh. FEIER GEORGETA

## FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

### A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

S.C. OBIECTIV S.R.L:

ADMINISTRATOR

arh. IOAN FEIER

### B. ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

Urbanism

arh. FEIER GEORGETA

Rețele sanitare, canalizare

ing. SIMONA IERCAN

Rețele electrice, gaze:

ing. SEBARCHIEVICI ROMAN

Întocmit:  
arh. FEIER GEORGETA

## BORDEROUL VOLUMELOR

VOLUMUL I:

MEMORIU GENERAL

VOLUMUL II:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**Întocmit:**

arh. FEIER GEORGETA

## **BORDEROU VOLUM II**

1. Foaie de capăt .....
2. Fișa de responsabilități.....
3. Borderou volume.....
4. Borderou volum II.....
5. Regulament Local de Urbanism comuna Zădăreni și sat aparținător Bodrogu Nou  
Titlul I - Dispoziții generale .....
6. Titlul II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul  
localității .....
7. Titlul III - Zonificare funcțională.....
8. Titlul IV - Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivelul de  
zone și subzone funcționale .....
9. Unități Teritoriale de Referință - localitatea Zădăreni .....

**Întocmit:**  
arh. FEIER GEORGETA

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM COMUNA ZĂDĂRENI

## TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Zădăreni.

1.2 Regulamentul Local de Urbanism al comunei Zădăreni este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Zădăreni și explicitază și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local Zădăreni. Procesul verbal al ședinței Consiliului Local Zădăreni prin care acest regulament a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentație. Anexa face parte integrantă din regulament.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat dacă prin Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza căreia s-a elaborat Planul Urbanistic General - comuna Zădăreni.

1.5. Modificarea prezentului regulament, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii și urmând procesul de avizare și aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic General - comuna Zădăreni, pe care îl explicitază și detaliază.

## 2. BAZA LEGALĂ

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

### a) Acte normative specifice

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legea 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N.
  - \* Secțiunea I: Căi de comunicație
- Legea 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N.
  - \* Secțiunea II: Ape
- Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.
  - \* Secțiunea III: Zone protejate
- Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
  - \* Secțiunea IV: Rețeaua de localități
- Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
  - \* Secțiunea V: Zone de risc natural
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcții.

### b) Acte normative complementare

#### b.1. În domeniul construcțiilor

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții

- Legea 114/1996 - republicată a locuinței
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
- b.2. În domeniul protecției mediului și a asigurării sănătății populației
  - Legea 137/1995, privind protecția mediului cu modificările ulterioare
  - Legea nr. 107/1996 a apelor
  - Legea nr. 462/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate
  - Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară
  - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară
  - Ordinul M.A.P.P.M. nr. 799/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor.
- b.3. În domeniul administrației publice
  - Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale
  - Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărie comunală
  - Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiilor
  - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
  - Legea nr. 54/1996 privind circulația juridică a terenurilor
- b.4. În domeniul proprietății funciare
  - Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar
  - Legea nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a legii 169/1997
  - Legea nr. 7/1995 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- b.5. În alte domenii
  - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
  - Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României
  - Legea nr. 106/1996 a protecției civile
  - Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată cu Legea nr. 212/1997, modificată și completată cu Legea nr. 26/2001
  - Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor
  - Hotărârea de Guvern nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice
  - Hotărârea de Guvern nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului
  - Ordinul M.I. nr. 791/1998 privind aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor
- 2.2. În anexă este prezentată, pe secțiuni legislative, corelarea cu actele normative și părțile din acestea la care se face referire în reglementările prevăzute în prezentul regulament.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

3.1. Planul Urbanistic General al comunei Zădăreni împreună cu Regulamentul Local de Urbanism cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât intravilan cât și extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Intravilanul comunei Zădăreni este format din localitatea de bază și 3 trupuri izolate. Aceste unități au fost puse în evidență în planșa 01-4 - Încadrare în teritoriu.

3.2. Perimetrul intravilan propus, figurat în planșele 03-A/Z după încheierea procesului de avizare și aprobare a P.U.G., va fi marcat pe teren prin borne potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare. Sarcina aplicării acestei prevederi revine Consiliului Local Zădăreni, în colaborare cu O.J.C. Arad.

3.3. Zonificarea funcțională a intravilanului s-a realizat conform art. 14 din P.U.G. și a fost exprimată grafic în planșele de REGLEMENTĂRI și UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ. Condițiile de amplasare a clădirilor în zonele și subzonele stabilite sunt expuse în Titlul IV al prezentului regulament, în conformitate cu prevederile R.G.U. și anexele safe.

3.4. În planșele Unități teritoriale de referință au fost puse în evidență aceste unități, cu indicarea zonelor și subzonelor pe care se includ. Planșele UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ fac legătura între reglementările expuse grafic în aceste planșe și descrierile detaliate expuse în Titlul IV prezentului regulament.

În cadrul Titlului IV, pentru o corelare mai bună între partea desenată și cea scrisă au fost incluse la începutul descrierii fiecărei U.T.R. și desenele care o reprezintă.

Intravilanul comunei Zădăreni are următoarele unități teritoriale de referință:

- \* Zădăreni - trup intravilan principal: 33 U.T.R. - uri
- trup intravilan aparținător 9 U.T.R. - uri
- trupuri izolate: 3 U.T.R. - uri

## TITLUL II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PE TERENURILE AGRICOLE DIN EXTRAVILAN se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul general de urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa 01 A - încadrare în teritoriu.

Documentația întocmită în vederea obținerii autorizației de construire va respecta prevederile următoarelor legi cu efect contingent în domeniu:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 - cu modificările ulterioare.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1\*991 (republicată)
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările ulterioare).
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare).
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996.
- Legea privind protecția mediului cu modificările ulterioare.
- Ordinul 34/N/M/30/34.22/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI și SRL, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- H.G.R. nr. 6/1999 privind organizarea și funcționarea Ministerului Agriculturii și Alimentației cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru autorizarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Legea Apelor nr. 107/1996, art.5, art. 40, art.49.

- Ordinul 3376/MC/M 35566/2102/667/C L.093/2012/44083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, SRI, SIF, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Acestor prevederi le sunt supuse următoarele terenuri

- a) TERENURI ARABILE
  - 1.396 ha proprietate privată
- b) LIVEZI, VII
  - -
- c) PĂȘUNI,
  - 267 ha pășuni și fânețe

#### UTILIZĂRI PERMISE

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii 18/1991 republicată, art. 92 alin.2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organisme competente conform legii.
- Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată).

#### • UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Rețele tehnico - edilitare, amplasate de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 102).
- Construcțiile care prin natura și destinația lor nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din Legea nr. 18/1991 (republicată), vor avea procente minime de ocupare a terenurilor și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu.

#### • UTILIZĂRI INTERZISE

- Nu se admit construcții pe terenurile de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 92).

#### **4.2. SCHIMBAREA DESTINAȚIEI TERENURILOR AGRICOLE DIN INTRAVILAN**

în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 1 Regulamentul general de urbanism; destinația acestor terenuri este reprezentată în planșele de REGLEMENTĂRI ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ale Planului urbanistic general.

Obiectivele care se vor avea în vedere în condițiile mai sus amintite sunt următoarele:

- a) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare
- b) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare care le aparțin în ansambluri compacte.
- c) extinderea zonelor destinate amplasării unor unități care asigură aplicarea programului de dezvoltare economică a localității.

Operațiile legate de realizarea obiectivelor mai sus enunțate vor respecta prevederile următoarelor legi:

- Codul Civil art. 610-616, art. 622 alin. 2
- Legea nr. 50/1991 și Legea 453/2001 privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea administrației publice locale nr. 69/91 (republicată, cu modificările ulterioare)
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 2/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea protecției civile nr. 106/1996 - art. 32-35
- Legea cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată) art. 91-92, 94, art. 18



- Legea privind protecția mediului 158/1999 cu modificările ulterioare
- Legea locuinței nr. 114/1996 (republicată și modificată prin legea nr. 145/1999)
- O.G.R. nr. 148/1999 privind reglementarea regimului juridic al terenurilor destinate construirii de locuințe3 prin A.N.L.
- H.G.R. nr. 521/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice privind finanțarea lucrărilor de cadastru de specialitate imobiliar-edilitar și de constituire a băncilor de date urbane
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor Tehnice privind realizarea străzilor în localitățile rurale
- Ordinul M.-I. nr. 775/1998 pentru aprobarea normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară
- Ordinul Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Ordinul nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI și S.R.I. pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, art. 1, art.2 pct. b, art. 3.

Cu respectarea prevederilor cuprinse în actele normative mai sus enunțate, se pot lua decizii, în privința utilizării terenurilor după cum urmează:

#### UTILIZĂRI PERMISE

- Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul regulament.

#### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIIII

- În perimetrele de protecție a zonei cu valoare de patrimoniu construcțiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităților de specialitate competente.
- Construcțiile amplasate în vecinătatea obiectivelor cu destinație specială vor fi autorizate numai cu avizul autorităților menționate în Ordinul 94/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI și S.R.I.

#### UTILIZĂRI INTERZISE

- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

### **4.3. AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR SI AMENAJĂRILOR PE TERENURILE CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ DIN EXTRAVILANUL ȘI INTRAVILANUL LOCALITĂȚII se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism.**

Suprafața terenurilor împădurite este de 11,0 ha (care nu se află în proprietatea comunei Zădăreni).

Intervențiile pe aceste terenuri sunt permise cu respectarea următoarelor legi:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată).
- Legea nr. 26/1996 (Codul Silvic).
- Legea nr. 141/1999 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național.
- Legea protecției mediului nr. 159/1999 cu modificările ulterioare.
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996.
- Legea 107/1999 privind ameliorarea prin împădurire a terenurilor degradate.
- H.G.R. nr. 972/1998 privind organizarea și funcționarea autorității naționale pentru turism.

#### UTILIZĂRI PERMISE

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local prevăzute de legea nr. 26/1996 - Codul silvic (cu modificările ulterioare).

#### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fazănării, păstrăvarii etc).

#### UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții sau amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic).

#### 4.4.

Pe teritoriul administrativ al comunei Zădăreni se află o suprafață de 125.ha **APE**. Autorizarea construcțiilor pe aceste suprafețe sau în zonele riverane se supun articolului 7 din Regulamentul General de Urbanism și următoarelor legi și acte normative.

- Codul Civil - art. 587
  - Legea fondului funciar (republicată nr. 18/1991.
  - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
  - Legea cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996.
  - Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările ulterioare.
  - Legea nr. 171/1997 pentru aprobarea PATN - Secțiunea III - Ape.
  - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică.
  - Legea protecției mediului, 137/1995 republicată.
  - H.G.R. nr. 981 privind înființarea Companiei Naționale "Apele Române S.A."
  - H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară.
  - H.G.R. nr. 638/1999 privind aprobarea Regulamentului de apărare împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase și a accidentelor la construcțiile hidrotehnice.
  - Ordinul M.A.P.P.M. nr. 6991/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emiteră a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor.
  - Ordinul M.A.P.P.M. nr. 277/1997 pentru aprobarea normativului de conținut al documentațiilor tehnice necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor și autorizației de gospodărire a apelor.
  - Ordinul M.A.P.P.M. nr. 207/1997 privind procedura de notificare.
  - Ordinul M.A.P.P.M. nr. 279/1997 pentru aprobarea normelor metodologice privind avizul de amplasament - Anexa 1
  - Ordinul Ministerului transporturilor nr. 44/1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător.
  - Ordinul Ministerului Sănătății privind Normele metodologice de avizare sanitară.
- Cu respectarea celor de mai sus se stabilesc următoarele reglementări:

#### UTILIZĂRI PERMISE

- Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunii distructive a apelor.
- Lucrări destinate exploatarea iazurilor piscicole.

#### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Lucrări de poduri și drumuri la traversarea cursurilor de apă cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteniorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire apelor, cu avizul primărilor și al autorităților competente în gospodărire apelor.

#### UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții în zonele de protecție ale captărilor de apă.
- Orice fel de construcții în albia majoră a văii Zădăreni.

#### 4.5. Autorizarea executării lucrărilor în ZONELE NATURALE PROTEJATE "PARCUL NATURAL LUNCA MUREȘULUI".

##### BAZA LEGALĂ

- Codul Civic, art. 622, alin. 2
- Legea nr. 69/1991 (republicată) - art. 20 alin. (2) pct. (b)
- Legea nr. 58/1994 pentru ratificarea Convenției privind diversitatea biologică semnată la Rio de Janeiro la 5 iunie 1992.
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, art. 3 (c), art. 6, art. 8, art. 34, art. 54, art. 55, art. 56, art. 57, art. 58, art. 61, art. 62, art. 88 pct. (h), pct. (k), pct. (o), pct. (p).
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic - art. 20, art. 26, art. 54 și art. 74..
- Legea nr. 82/1993 privind constituirea Rezervației Biosferei "Delta Dunării".
- H.G.R. nr. 127/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele pentru protecția mediului înconjurător - art. 1, alin. (2), pct. (b) și (i)
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului, art. 3.3.2. pct. (c) art. 3.3.3. pct. (a) și pct. (b).
- Ordin al MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea Producției de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului înconjurător, art. 3.3.3. pct. (b), Anexa 1 pct. 11, pct. 14, pct. 25-28.
- Ordin nr. 3.376/MC/M3.556/2102/6671/C1/4.093/2.012/14.083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar - Anexă art. 3.

##### - UTILIZĂRI PERMISE

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71, alin. 2.

##### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

În zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autoritățile administrative publicate locale pe baza documentației avizate de Academia Română, construcțiile se autorizează cu prescripții ce în seamă de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite la nivelul local pentru categoriile de construcții menționate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului, în vederea autorizării.

##### UTILIZĂRI INTERZISE

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (zone umede, zone de coastă, zone montare sau forestiere, rezervații și parcuri naturale, etc.) precum și a zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

#### **4.6. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE CU VALOARE ARHITECTURALĂ, SITURI ISTORICE - Mănăstirea Hodoș - Bodrog; situri arheologice - S = 4ha..**

##### BAZA LEGALĂ

- Codul Civic, art. 622, alin. 2 (pentru protecția zonelor de vizibilitate a monumentelor istorice).
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată), art. 20, alin. (2) pct (p).
- Legea nr. 50/1991 (republicată) art. 3 pct. (b), art. 7.
- Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național, alin. (e).
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 - art. 60, art. 61, Anexa II.
- Legea nr. 82/1993 privind constituirea Rezervației Biosferei "Delta Dunării" art. 10.
- Ordonanța Guvernului nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național - art. 1, art. 2, art. 7, art. 10, art. 13, art. 16, art. 18, alin. 2, art. 19, art. 20, alin 1, art. 23, art. 29.

- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului, art. 2.1., art. 3.1, art. 3.2, art. 3.3, alin 3.3.3. pct. (a) (și pct. (b)).
- Ordin al MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea Producției de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului înconjurător, art. 3.3. alin. 3.3.3. pct. (b), Anexa 4 pct. 3.6.
- Ordin nr. 3.376/MC/M3.556/2102/667/C1/4.093/2.012/14.083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar - Anexă art. 3.
- UTILIZĂRI PERMISE  
Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

#### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural, construit de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu).

În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT și Ministerului Culturii.

#### UTILIZĂRI INTERZISE

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor și zonelor, pot fi utilizate atât prevederile articolului 18 din OG nr. 68/1994, cât și art. 622 din Codul Civil (servitutea de a nu zidi pe un fond "non aedificandi" sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată "non alius tollendi").

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

**5.1.** Pe teritoriul administrativ al comunei Zădăreni există zone expuse la **RISCURI NATURALE**, și anume la **RISCURI DE INUNDAȚII**, toată zona protejată "Lunca Mureșului"

Autorizarea construcțiilor în aceste zone se supune prevederilor art. 10 din Regulamentul General de urbanism, cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
  - Legea protecției mediului nr. 137/1995 cu modificările ulterioare
  - Legea apelor nr. 107/1996
  - Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996, art. 1, art. 2, art. 4, art. 27
  - O.U.G. nr. 47/1997 privind apărarea împotriva dezastrelor, cu completările ulterioare
  - H.G.R. nr. 635/1995 privind culegerea de informații și transmiterea deciziilor în cazul apărării împotriva dezastrelor
  - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 privind Normele de igienă privind modul de viață al populației
  - PD 3 - Instrucțiuni tehnice privind proiectarea digurilor de apărare împotriva inundațiilor
  - P 100-Normativ pentru proiectarea antisismică a construcțiilor de locuințe, social-culturale, agrozootehnice și industriale
  - STAS 9156-Lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice torențiale
  - STAS 9268-Lucrări de regularizare a albiei râurilor
  - SR 11100-Zonare seismică. Macrozonarea teritoriului României.
- În aceste condiții pot fi luate următoarele decizii la emiterea autorizației de construire:

### UTILIZĂRI PERMISE

Construcții și amenajări de orice fel, care au ca scop limitarea riscurilor naturale

#### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995, a normelor și prescripțiilor tehnice specifice și a mențiunilor prezentului regulament referitoare la eliminarea factorilor locali de risc natural.

#### UTILIZĂRI INTERZISE

Orice fel de construcții fără realizarea prealabilă a condițiilor de eliminare a riscurilor naturale.

**5.2.** Pe teritoriul comunei Zădăreni nu există zone expuse la **RISURI TEHNOLOGICE**. Autorizarea lucrărilor în zonele de servitute a conductelor de alimentare cu apă, canalizare și a căilor de comunicație se supune prevederilor art. 11 din R.G.U. cu respectarea prevederilor următoarelor legi și acte normative:

- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
  - Legea cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1994.
  - Legea nr. 212/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.
  - O.G.R. nr. 43/1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
  - Ordinul MLPAT și ONCGC nr. 91/N/912-CP/1996 pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețetelor edilitare în localități.
  - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
  - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- În condițiile susmenționate se admit următoarele:

#### UTILIZĂRI PERMISE

- Orice fel de construcții sau amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora.

#### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Toate tipurile de construcții cu condiția respectării serviciilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico - edilitare, căi de comunicații, precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului, cu avizul organismelor competente.

#### UTILIZĂRI INTERZISE

- Toate tipurile de construcții și amenajări în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecția mediului, în zonele cu servitui legal instituite pentru lucrările publice.

**5.3. LUCRĂRILE DE UTILITATE PUBLICĂ** propuse spre realizare în perioada de valabilitate a P.U.G. - Zădăreni sunt expuse în Vol. I - Memoriu General și în următoarele planșe:

- Reglementări 03 A/Z
- Alimentare cu apă/canalizare 01 ED/Z
- Încadrare în teritoriu 01 A

Terenurile destinate acestor obiective sunt supuse prevederilor art. 16 din R.G.U., iar autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri se face cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Constituția României, art. 41.
- Codul Civil art. 481.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

- Legea protecției civile nr. 106/1996 art. 32-35 și art. 52.
  - Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată cu modificările ulterioare).
  - Legea nr. 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N. Secțiunea I - Căi de comunicație.
  - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea din cauză de utilitate publică art. 1, art. 5, art. 6, art. 7, art. 8, art. 10, art. 24, art. 35.
  - Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regională în România.
  - Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996, art. 2, art. 4, art. 5, art. 6, art. 8.
  - Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată).
  - Legea nr. 26/1996 - Codul silvic art. 54, art. 74.
  - Legea nr. 141/1996 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național, art. 19., art. 22.
  - Legea protecției mediului nr. 137/199C republicată cu modificările ulterioare,
  - Ordinul nr. 4101/N/15/3733 al MLPAT și DAPL din 1997 privind situația terenurilor destinate construcțiilor de locuințe
- În condițiile enunțate se pot lua următoarele decizii.
- UTILIZĂRI PERMISE**
- Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate în condițiile legii.
- UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**
- Construcții cu durată limitată de existență (provizorii)
- UTILIZĂRI INTERZISE**
- Orice fel de construcții sau amenajare cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile,

## **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI REȚRAGERI MINIME OBLIGATORII**

- 6.1. În vederea ASIGURĂRII CONDIȚIILOR DE ÎNSORIRE ȘI CONFORT PSIHOLOGICE** autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 și a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
  - Ordinul Ministerul Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
  - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației.
  - P 71 - Normativ de protecție privind iluminatul natural în clădiri industriale.
  - STAS 6221 - Construcții civile, industriale și agrozootehnice.  
Iluminatul natural al încăperilor
  - STAS 6448/1 - privind calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.

- 6.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE** se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN - Secțiunea I Căi de comunicație (Anexa I și II).
  - Legea Cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare).
  - Legea 137/1995 privind protecția mediului (republicată, cu modificările ulterioare).
  - O.G.R. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrilor.
  - Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
  - H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului.

- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor și ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al drumurilor publice.
  - Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
  - Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1996 privind aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice.
  - Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
  - Ordinul Ministerului transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- 6.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** se va autoriza în condițiile art.23 din Regulamentul General de urbanism cu respectarea următoarelor legi și acte normative:
- Codul Civil art. 622.
  - Legea nr. 422/2001 - privind protejerea monumentelor istorice.
  - Legea protecției mediului nr.137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
  - O.G.R. nr.43/1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor
  - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare și avizare sanitară.
  - Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
  - Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar al localităților.
  - STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de cicliști, prescripții de proiectare.

**6.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN TERITORIUL PARCELEI** se va autoriza în condițiile articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism și cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 461-471 art. 590-599, art. 610-614.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicații imobiliare.
- Legea protecției mediului, nr. 137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.
- Legea 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice.
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**7.1. AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR SE VA FACE, ÎN CEEA CE PRIVESTE ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE,** în condițiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi și acte normative.

- Codul civil art. 616-619.
- Legea 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor.
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.

- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generate de prevenire și stingere a incendiilor, art. 23-27, Anexa 1.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență.
- P 118-99 - normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

#### UTILIZĂRI PERMISE

- Construcții și amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

#### UTILIZĂRI PERMISE CŪ CONDIȚII

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

#### UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- 7.2. La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la ACCESSE PIETONALE și de asemenea condițiile următoarelor legi din acte normative:
- Codul Civil - art. 616-619.
  - Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
  - Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
  - Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale - Anexă.
  - CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcțiilor și locurilor publice la cerințele persoanelor handicapate.
  - C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație în localități și în zonele de influență.
  - P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
  - STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale și piste de cicliști. Prescripții de proiectare.

### 8. REGULI CŪ PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

**8.1. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE A CONSTRUCȚIILOR** va avea în vedere la autorizarea acestora, îndeplinirea condițiilor articolelor 27, 28 și 29 din regulamentul General de urbanism, cu respectarea prevederilor următoarelor legi și acte normative.

- Codul Civil art. 610.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 10/1995 privind creșterea competenței autorităților publice locale pentru aprobarea documentațiilor tehnico economice ale investițiilor de interes județean sau local.



- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- P.E. - 132 Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 122-99 - Normativ de proiectare și execuție a lucrărilor de alimentare cu apă a localităților.
- NTPA-002/97 - Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților.
- S.R. - 8591/97 - Rețele electrice subterane. Condiții de amplasare.
- STAS 9570/1 - Marcarea și repararea rețelilor de conducte și cabluri în localități.
- S.R. 1343-1 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 1481 - Canalizări - rețele exterioare. Criterii generale și studii de proiectare.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

### 9.1. OPERATIILE DE PARCELARE CARE SE VOR EFECTUA PE TERENURILE NOU INTRODUSE ÎN INTRAVILAN vor respecta prevederile articolului 30 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 350/2001 a urbanismului.
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 106/1996 privind protecția civilă.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 212/1997 pentru aprobarea O.G.R. nr. 60 privind apărarea împotriva incendiilor.
- H.G.R. nr. 31/1996 privind metodologia de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221/1995 al MLPAT, MAPN, MI și SRI pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare sanitară.
- Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Normelor metodologice privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul MLPAT 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de amenajare teritoriului și urbanism.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. AUTORIZAREA AMENAJĂRII SPAȚILOR VERZI ȘI A ÎMPREJMUIRII se va face în condițiile aplicării prevederilor articolului 34 și anexa 6 și a articolului 35 din Regulamentul General de urbanism, cu respectarea mențiunilor din următoarele legi și acte normative:

- Codul Civil art. 607-6089, art. 590-601, art. 606, art. 611, art. 622.

- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecția mediului.
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.

### TITLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

**11.1. Zonele FUNCȚIONALE STABILITE** conform punctului 3.3. din prezentul regulament sunt puse în evidență în planșele **ÎNCADRARE ÎN TERITORIU, REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**.

**11.2.** Datorită dispersiei în teritoriul intravilan, dar și datorită trăsăturilor morfologice diferențiate, zonele funcționale au fost evidențiate prin intermediul unor subzone. Acestea sunt determinate în planșele **UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ** și sunt expuse în prezentul regulament.

**11.3.** Zonele și subzonele funcționale din care este compus intravilanul comunei Zădăreni sunt următoarele:

#### • LOCALITATEA ZĂDĂRENI

- Zone pentru locuințe - L
- zonele de locuit existente: L3, L4, L5, L6, L7, L8
- zonele de locuit propuse: L12, L13, L14, L15, L16
- Zone pentru instituții publice, servicii - IS
- zona IS<sub>1</sub>, centrul localității
- Zone pentru industrie, depozitare - ID
- zonele cu industrie existente: ID21, ID22
- zonele industriale propuse: ID23, ID24, ID25
- Zone pentru unități agrozootehnice - A
- zona agrozootehnică existentă: A36
- Zone pentru spații verzi, agrement - SP
- spații verzi și agrement propuse; SP26, SP27, SP28, SP29
- Zone pentru gospodărie comunală, cimitire - Gc
- zone cimitire existente: GC31, GC32, GC33
- Zona echipare tehnico - edilitară - TE
- zonele TE37, TE38 propuse
- Zona transport feroviar
- T34, gara CFR Zădăreni

#### • LOCALITATEA BODROGU NOU

- Zona pentru locuit - L
- zonele de locuit existente: L9, L10, L11
- zonele de locuit propuse: L17, L18, L19, L20
- Zone pentru instituții publice, servicii - IS
- zona IS<sub>2</sub>, (centrul localității), IS39 (mănăstirea)
- Zona pentru transport CFR
- gara CFR Bodrogu Nou



## ZĂDĂRENI ȘI BODROGU NOU

### TITLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

#### 1. U.T.R. 1, U.T.R. 2

##### 1.1. Capitolul I - Generalități

###### Articolul 1

- (1) U.T.R. 1 se află situată în zona centrală a localității, Zădăreni
- (2) U.T.R. 2 se află în zona centrală a localității Bodrogu Nou.

###### Articolul 2

- (1) U.T.R. 1 și U.T.R. 2 are ca funcțiune dominantă instituții și servicii publice, complementar locuințe.

###### Articolul 3

- (1) Funcțiunile complementare admise în U.T.-R. 1, și U.T.-R. 2 sunt acelea de locuințe și amenajări spații verzi.

##### 1.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

###### Articolul 4

- Utilizări permise
- construcții pentru instituții publice și servicii
- locuințe colective și individuale în subzone de locuințe
- echipare tehnico - edilitară
- amenajări spații verzi și obiecte mobilier urban în aliniament stradal

###### Articolul 5

- (1) Utilizări permise cu condiții
- Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul deținătorilor de drumuri și rețele edilitare.

##### 1.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

###### 1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

###### Articolul 6

- (1) Orientarea față de punctele cardinale
- Autorizarea construcțiilor având ca destinație instituții și servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

- (2) Orientarea locuințelor va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1<sup>1/2</sup> ore la soștișful de iarnă.

###### Articolul 7

- (1) Amplasarea față de drumurile publice
- În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.

- (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.

- (3) În zona de protecție a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

###### Articolul 8

- Amplasarea față de aliniament
- Construcții se vor amplasa la aliniamentul existent sau retrase cu maximum 5m față de acesta, în funcție de necesitățile funcționale.

#### Articolul 9 Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:
  - 1,90m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
  - 0,60m dintre golul care asigură privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
- (2) Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă este cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.
- (3) În cazul construcțiilor de utilitate publică distanțele minime între clădiri se stabilesc pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### 1.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### Articolul 10 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinației construcției.
- (2) Stabilirea, condițiilor, a tipului și a numărului de accese carosabile va respecta prevederile Anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,80m lățime și 4,0m înălțime. În cazul unor curți interioare cu o suprafață mai mare de 600mp asigurarea unor accese dimensionate în condițiile expuse anterior, este obligatorie.

##### Articolul 11 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinația clădirii.
- (2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap.

#### 1.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

##### Articolul 12 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, energie electrică și canalizare (în viitor)
- (2) Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră în sistem centralizat se admite autorizarea construcțiilor echipate cu sistem individual de colectare a apelor de canal menajer (rezervor vidanjabil).

##### Articolul 13 Realizarea de rețele tehnico edilitare

- (1) În cazul în care bransarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral în baza unor relații contractuale cu Primăria.
- (2) Cheltuielile de bransare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

##### Articolul 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

#### 1.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

##### Articolul 15 Parcelare

Dimensiunea minimă a parcelelor construite este:

- 150mp pentru construcții înșiruite
- 200mp pentru construcții cuplate sau izolate, cu condiția asigurării unui front stradal de minimum 8.

- Articolul 16 Înălțimea construcțiilor  
(1) Înălțimea maximă admisă este P+2 etaje.
- Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor  
(1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcții din următoarele puncte de vedere:
- conformarea construcției (se recomandă învelitoare de șarpantă)
  - materiale de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje
  - culorile ansamblului și ale detaliilor
  - conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea golurilor.
- Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului  
în U.T.R. 1 se stabilesc următorii indicatori:  
P.O.T. maxim = 30 %  
C.U.T. maxim = 1

### 1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejmuiri

- Articolul 19 Parcaje  
(1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.  
(2) Se admite realizarea de parcaje, pentru unitățile de utilitate publică, amplasate pe terenuri aparținând domeniului public, cu acordul proprietarului.  
(3) Autorizarea construcțiilor de locuințe este condiționată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.
- Articolul 20 Spații verzi  
(1) Se vor menține actualele spații verzi și se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare și rigole.  
(2) Aliniamentele plantate vor fi conformate și amplasate astfel încât să nu afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală.
- Articolul 21 Împrejmuiri  
(1) Împrejmuirile construcțiilor cu funcțiuni de utilitate publică vor fi transparente.  
(2) Împrejmuirile pot purta panouri publicitare.  
(3) Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuințe vor fi transparente, cu excepția celor din zona curților care vor fi opace și care vor avea înălțimea de 2m.

## 2. U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5, U.T.R. 6, U.T.R. 7, U.T.R. 8, U.T.R. 9, U.T.R. 10, U.T.R. 13, U.T.R. 14, U.T.R. 15, U.T.R. 16, U.T.R. 17, U.T.R. 18, U.T.R. 19, U.T.R. 20

### 2.1. Capitolul I - Generalități

- Articolul 1  
(1) U.T.-R. 3 este zona de locuit situată în nordul localității Zădăreni, locuințe individuale.  
(2) U.T.-R. 4 este zona de locuit situată în estul localității Zădăreni, locuințe individuale.  
(3) U.T.-R. 5 este zona de locuit situată în sud-estul localității Zădăreni, locuințe individuale.  
(4) U.T.-R. 6 este zona de locuit situată în sudul localității Zădăreni, lângă gară, locuințe individuale.  
(5) U.T.-R. 6 este zona de locuit situată în sud - vestul localității Zădăreni, locuințe individuale.  
(6) U.T.-R. 8 este zona de locuit situată în vestul localității Zădăreni.

- (7) U.T.R. 9 este zona de locuit situată în nordul localității Bodrogu Nou.
- (8) U.T.R. 10 este zona de locuit situată în centrul localității Bodrogu Nou., locuințe
- (9) U.T.R. 11 este zona de locuit situată în nordul localității Bodrogu Nou.
- (10) U.T.R. 13, U.T.R. 14 vor fi două zone de locuit situate în sud-estul localității Zădăreni.
- (11) U.T.R. 15 va fi o zonă de locuit situate în sud-vestul localității Zădăreni.
- (12) U.T.R. 16 va fi o zonă de locuit situate în nord-vestul localității Zădăreni.
- (13) U.T.R. 17, U.T.R. 18 vor fi două zone de locuit situate în estul localității Bodrogu Nou.
- (14) U.T.R. 19, U.T.R. 20 vor fi două zone de locuit situate în sudul localității Bodrogu Nou.
- Articolul 2
- Funcțiunea dominantă a U.T.R. 3, U.T.R. 4, U-T-R. 5, U.T.R. 6, U.T.R. 7, U.T.R. 8, U.T.R. 9, U.T.R. 10, U.T.R. 11, U.T.R. 13, U.T.R. 15, U.T.R. 15, U.T.R. 16, U.T.R. 17, U.T.R. 18, U.T.R. 19 și U.T.R. 20 este și va fi aceea de locuințe individuale.
- Articolul 3
- Funcțiunile complementare admise sunt acelea de servicii și amenajări spații verzi.

## **2.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor**

- Articolul 4
- Utilizări permise în U.T.R. 3, U.T.R. 4, U-T-R. 5, U.T.R. 6, U.T.R. 7, U.T.R. 8, U.T.R. 9, U.T.R. 10, U.T.R. 11, U.T.R. 13, U.T.R. 15, U.T.R. 15, U.T.R. 16, U.T.R. 17, U.T.R. 18, U.T.R. 19 și U.T.R. 20
- Construcții pentru locuințe individuale
  - ateliere de mică producție meșteșugărească
  - servicii de cartier
  - echipare tehnico - edilitară
  - drumuri
  - spații verzi

## Articolul 5

- (1) Utilizări permise cu condiții  
Autorizarea construcțiilor ( U.T.R. 4, 5, 7, 8, 15, 16, 9, 10, 19) în zona de protecție a drumurilor și rețelelor de echipare tehnico - edilitară este permisă numai cu avizul deținătorilor de drum sau rețele
- (2) Autorizarea construcțiilor în zona de protecție a CFR (în U.T.R. 13, 14, 15, 18, 10, 19, 20) este permisă cu avizul SNCFR.

## Articolul 6

- (1) Interdicții temporare  
Autorizarea construcțiilor în U.T.R. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, în zonele propuse pentru extinderea perimetrului de locuințe, este posibilă după aprobarea P.U.D.-uri pentru fiecare U.T.R. și scoaterea terenurilor din circuitul agricol.

## **2.3. Capitolul III - Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor**

### **2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

- Articolul 7
- (1) Orientarea față de punctele cardinale  
Orientarea construcțiilor având ca destinație producția sau serviciile publice se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Orientarea construcțiilor pentru locuințe va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1<sup>1/2</sup> ore la solstițiul de iarnă.
- Articolul 8
- (1) Amplasarea față de drumurile publice  
În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea oricăror construcții și amenajări adiacente drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate.

(2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la alineatul (1), lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi, cu avizul conform al organelor de specialitate.

(3) În zona de protecție a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

#### Articolul 9 Amplasarea față de aliniament

(1) Construcțiile de locuințe se vor amplasa la aliniamentul existent sau retrase cu maximum 10m față de acesta.

(2) Anexele gospodărești ale locuințelor se vor amplasa retrase cu cel puțin 15m față de aliniament.

(3) Construcțiile destinate serviciilor publice se vor amplasa, față de aliniament, în funcție de necesitățile funcționale ale acestora.

#### Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:

– 1,90m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu.

– 0,60m între golul care permite privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.

(2) Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de 3m.

(3) În cazul construcțiilor de utilitate publică, distanțele minime între clădiri se stabilesc pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

### 2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumul public, direct sau prin servitute de trecere, conform destinației construcției.

(2) Stabilirea, condițiilor, a tipului și a numărului de accese carosabile va respecta prevederile Anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.

(3) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

#### Articolul 12 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale la drumul public, direct sau prin servitute de trecere, potrivit cu destinația clădirii.

(2) Accesele la clădirile cu funcțiuni de utilitate publică vor fi conformate astfel încât să asigure accesul persoanelor cu handicap.

### 2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

#### Articolul 13 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

(1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării acestora la rețelele edilitare existente în zonă.

(2) Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră în sistem centralizat, construcțiile branșate la rețeaua de alimentare cu apă curentă vor fi autorizate numai cu condiția echipării acestora cu sistem individual de colectare a apelor uzate menajere (rezervor vidanjabil).



- Articolul 14 Realizarea de rețele tehnico edilitare
- (1) În cazul în care bransarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral, în baza unor relații contractuale cu Primăria.
- (2) Chefuliile de bransare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.
- Articolul 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare  
îndiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

#### 2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

- Articolul 16 Parcelare
- Dimensiunea minimă a parcelelor construibile este:
- 150mp pentru construcții înșuruite
  - 200mp pentru construcții cuplate sau izolate, cu condiția asigurării unui front stradal de minimum 8.

- Articolul 17 Înălțimea construcțiilor
- (1) Înălțimea maximă admisă în U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5, U.T.R. 6, U.T.R. 7, U.T.R. 8, U.T.R. 9, U.T.R. 10, U.T.R. 11, U.T.R. 13, U.T.R. 15, U.T.R. 15, U.T.R. 16, U.T.R. 17, U.T.R. 18, U.T.R. 19 și U.T.R. 20 - expuse în acest capitol este P+M.

- Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor
- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea construcțiilor noi din următoarele puncte de vedere:
- conformarea construcției (se recomandă învelitoare de șarpantă)
  - materiale de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje
  - culorile ansamblului și ale detaliilor
  - conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea golurilor.

- Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului în U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5, U.T.R. 6, U.T.R. 7, U.T.R. 8, U.T.R. 9, U.T.R. 10, U.T.R. 11, U.T.R. 13, U.T.R. 15, U.T.R. 15, U.T.R. 16, U.T.R. 17, U.T.R. 18, U.T.R. 19 și U.T.R. 20
- P.O.T. = 30 %  
C.U.T. = 0,6

#### 2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejuriri

- Articolul 19 Parcaje
- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Se admite realizarea de parcaje, pentru unitățile de utilitate publică, amplasate pe terenuri aparținând domeniului public, cu acordul proprietarului de teren.
- (3) Autorizarea construcțiilor de locuințe este condiționată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.
- Articolul 20 Spații verzi
- (1) Se vor menține actualele spații verzi și se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare și rigole.
- (2) Aliniamentele plantate vor fi conformate și amplasate astfel încât să nu afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonată.



- Articolul 21
- Împrejmuirii
- Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică vor fi transparente.
- Împrejmuirile pot purta panouri publicitare.
- Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuințe vor fi transparente, cu excepția celor din zona curților care vor fi opace.

### 3. U.T.R. 12

#### 3.1. Capitolul I - Generalități

##### Articolul 1

- (1) U.T.R. 12 va fi viitoarea zonă de locuit situată în estul localității Zădăreni destinată construirii de locuințe individuale.
- (2) U.T.R. 12 va avea o subzonă (L12) situată în partea nordică, la limita Parcului Natural Lunca Mureșului, destinată locuințelor de vacanță, sezoniere, cu regim mai mic de înălțime.

Articolul 2 Funcțiunea dominantă a U.T.R. 12 va fi aceea de locuințe (respectiv locuințe sezoniere, case de vacanță în U.T.R. 12-L12).

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise sunt acelea de servicii și amenajări spații verzi.

#### 3.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

##### Articolul 4 Utilizări permise în U.T.R. 12

- Construcții pentru locuințe individuale
- ateliere de mică producție meșteșugărească
- servicii de cartier
- echipare tehnico - edilitară
- drumuri
- spații verzi

##### Articolul 5

- (1) Utilizări permise cu condiții
- Autorizarea construcțiilor în zone de protecție a drumurilor sau rețelelor de echipare tehnico - edilitară este permisă numai cu avizul deținătorilor de drum sau rețele

##### Articolul 6

- (1) Interdicții temporare
- Autorizarea construcțiilor în U.T.R. 12, în zona propusă pentru extinderea perimetrului de locuințe, este posibilă după aprobare P.U.D. Extindere zonă locuit și scoaterea terenurilor din circuitul agricol.

#### 3.3. Capitolul III - Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor

##### 3.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

##### Articolul 7

- (1) Orientarea față de punctele cardinale
- Orientarea construcțiilor având ca destinație producția sau serviciile publice se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Orientarea construcțiilor pentru locuințe va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1<sup>h12</sup> ore la solstițiul de iarnă.

##### Articolul 8

- (1) Amplasarea față de drumurile publice
- În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea oricăror construcții și amenajări adiacente drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate.

- (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la alineatul (1), lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi, cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (3) În zona de protecție a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

#### Articolul 9

Amplasarea față de aliniament

- (1) Construcțiile de locuințe se vor amplasa la aliniamentul existent sau retrase cu maximum 10m față de acesta.
- (2) Anexele gospodărești ale locuințelor se vor amplasa retrase cu cel puțin 15m față de aliniament.
- (3) Construcțiile destinate serviciilor publice se vor amplasa, față de aliniament, în funcție de necesitățile funcționale ale acestora.
- (4) În subzona L12 construcțiile se vor amplasa cu fața spre Mureș, la o retragere de minim 10m față de aliniament, cu acces prin spatele parcelei, astfel că va rezulta un singur rând de parcele, o zonă tampon între zona de locuit propriu zisă și Lunca Mureșului.

#### Articolul 10

Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:
- 1,90m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
  - 0,60m între golul care permite privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
- (2) Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de 3m.
- (3) În cazul construcțiilor de utilitate publică, distanțele minime între clădiri se stabilesc pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

### 3.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Articolul 11

Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumul public, direct sau prin servitute de trecere, conform destinației construcției.
- (2) Stabilirea, condițiilor, a tipului și a numărului de accese carosabile va respecta prevederile Anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

#### Articolul 12

Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale la drumul public, direct sau prin servitute de trecere, potrivit cu destinația clădirii.
- (2) Accesele la clădirile cu funcțiuni de utilitate publică vor fi conformate astfel încât să asigure accesul persoanelor cu handicap.

### 3.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

#### Articolul 13

Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării acestora la rețelele edilitare existente în zonă.

(2) Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră în sistem centralizat, construcțiile branșate la rețeaua de alimentare cu apă curentă vor fi autorizate numai cu condiția echipării acestora cu sistem individual de colectare a apelor uzate menajere (rezervor vidanjabil).

#### Articolul 14 Realizarea de rețele tehnico edilitare

- (1) În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral, în baza unor relații contractuale cu Primăria.
- (2) Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

#### Articolul 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

### 3.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

#### Articolul 16 Parcelare

Dimensiunea minimă a parcelelor construibile este:

- 150mp pentru construcții înșiruite
- 200mp pentru construcții cuplate sau izolate, cu condiția asigurării unui front stradal de minimum 8.

#### Articolul 17 Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă admisă în subzona L12 este de P+M., fără anexe gospodărești.
- (2) Înălțimea maximă admisă în U.T.R. 12 (excepție L12) este de P+1, chiar și P+2 în partea estică a U.T.R.

#### Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea construcțiilor noi din următoarele puncte de vedere:
- conformarea construcției (se recomandă învelitoare de șarpantă)
  - materiale de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje
  - culorile ansamblului și ale detaliilor
  - conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea golurilor.
  - pentru acest U.T.R. se admit și clădiri cu învelitoare terasă, grupate pe subzone.

#### Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului în U.T.R.12

P.O.T. =30 %

C.U.T. = 1 , iar pentru

L12:

P-O-T- = 30%

C.U.T. = 0,6

### 3.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi

#### Articolul 19 Parcaje

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Se admite realizarea de parcaje, pentru unitățile de utilitate publică, amplasate pe terenuri aparținând domeniului public, cu acordul proprietarului de teren.
- (3) Autorizarea construcțiilor de locuințe este condiționată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.



#### Articolul 20

##### Spații verzi

- (1) Se vor menține actualele spații verzi și se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare și rigole.
  - (2) Aliniamentele plantate vor fi conformate și amplasate astfel încât să nu afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală.
- #### Articolul 21
- (1) Împrejmuiri
  - (2) Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică vor fi transparente.
  - (3) Împrejmuirile pot purta panouri publicitare.
  - (4) Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuințe vor fi transparente, cu excepția celor din zona curților care vor fi opace.
  - (5) Împrejmuirile în L12 vor fi transparente, de înălțime mai mică, se recomandă garduri vii.

#### 4. U.T.R. 26, U.T.R. 27, U.T.R. 28, U.T.R. 28, U.T.R. 29, U.T.R. 30

#### 4.1. Capitolul I - Generalități

##### Articolul 1

- (1) Tipuri de zone funcționale
- (2) U.T.R. 26 este baza sportivă existentă (cu terenurile de sport) situată în estul localității Zădăreni.
- (3) U.T.R. 27 este amplasată în sudul localității, spre gara CRF, va deveni zona verde.
- (4) U.T.R. 28 va fi zona verde și sport situată în estul localității Zădăreni, rezultată prin prelungirea spre sud a bazei sportive existente și ca protecție a rețelei de LEA 20KV, și a zonei învecinate din apropierea canalului.
- (5) U.T.R. 29 va fi zona de agrement situată în nord - vestul localității, la limita "Parcului Natural Lunca Mureșului"
- (6) U.T.R. 30 este un trup izolat situat în vestul localității Zădăreni, zonă de agrement (pescărie).

#### Articolul 2

##### Funcțiuni dominante

- (1) Funcțiunea dominantă a acestei unități este aceea de agrement, sport, turism.
- (2) Funcțiunile complementare admise sunt acelea de servicii.

#### 4.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

#### Articolul 3

##### Utilizări permise

În toate unitățile este permisă autorizarea construcțiilor având următoarele destinații:

- căsuțe de vacanță
- cabane pescuit (vânătoare)
- servicii (alimentație publică, comerț)
- dotări sport: terenuri tenis, volei, golf, etc.
- căi de circulație pietonală și rutieră
- echipare edilitară

#### Articolul 4

##### Utilizări permise cu condiții

Se va respecta regimul de protecție a "Parcului Natural Lunca Mureșului" pentru U.T.R. 29 și U.T.R. 30.

Se va respecta regimul de protecție pentru LEA 20kV și zona de protecție CFR în U.T.R. 27 și U.T.R. 28.

#### Articolul 5

##### Interdicții temporare

Autorizarea lucrărilor în U.T.R. este interzisă până la elaborarea unui plan urbanistic, în urma aprobării acestuia făcându-se operațiunile cu terenuri și stabilizându-se toate condițiile de constructibilitate.

### **4.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **4.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

Articolul 6  
(1) Orientarea față de punctele cardinale  
Orientarea construcțiilor destinate serviciilor publice se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

(2) Orientarea construcțiilor pentru locuințe va fi astfel realizată încât să asigure pentru toate încăperile de locuit o insorire minimă de 1<sup>1/2</sup> ore la solstițiul de iarnă.

Articolul 7

(1) Amplasarea față de drumurile publice  
În zona de protecție a drumurilor publice este permisă, cu avizul conform al organelor de specialitate, autorizarea oricărui construcții și amenajări adiacente drumurilor.

(2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), și cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, lucrări de amenajare a malurilor și spații verzi, mobilier urban.

Articolul 8

(1) Amplasarea față de aliniament  
Construcțiile de locuințe se vor amplasa la aliniament.

(2) Construcțiile destinate serviciilor sau atelierelor de producție se vor amplasa la aliniament, sau retrase față de acesta în funcție de necesitățile funcționale ale construcției.

(3) Aliniamentul se va stabili prin planuri urbanistice de zonă.

Articolul 9

(1) Amplasarea în interiorul parcelei  
Distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:

- 1,90m între fațadele cu goluri care asigură privirea directă sau balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu.

- 0,60m între golul care permite privirea piezișă, sau balcon și limita de proprietate, îngrădită sau nu.

(2) Construcțiile de locuințe vor fi amplasate izolat.

(3) În cazul construcțiilor de utilitate publică, distanțele minime între clădiri se stabilesc pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **4.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 10

Accese carosabile

(1) Autorizarea construcțiilor va fi permisă numai dacă se asigură acces carosabil direct la drumul public, în conformitate cu destinația construcției.

(2) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

Articolul 11

Accese pietonale

(1) Autorizarea construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale directe la căile de comunicație publică.

(2) Accesele la clădirile de utilitate publică vor fi conformate astfel încât să asigure accesul persoanelor cu handicap.

#### **4.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

Articolul 12

Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă:

(1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării acestora la rețelele edilitare existente în zonă.



(2) Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră în sistem centralizat, construcțiile branșate la rețeaua de alimentare cu apă curentă vor fi autorizate numai cu condiția echipării acestora cu sistem individual de colectare a apelor uzate menajere (rezervor vidanjabil).

Articolul 13 Realizarea de rețele tehnico edilitare .

(1) Realizarea rețelilor de echipare edilitară poate fi făcută cu participarea utilizatorilor sau integral în baza unor relații contractuale cu deținătorii de rețele.

(2) Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de acestea.

Articolul 14 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelilor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

#### 4.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Articolul 15 Parcelare

Parcelările care urmează să se realizeze în cele trei unități, vor îndeplini următoarele condiții minimale:

- front stradal 12m
- suprafața parcelei 500mp
- adâncimea mai mare, sau cel puțin egale cu lățimea

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime maximă a unităților este de P+M.

Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor

- Normele referitoare la aspectul exterior al construcțiilor se vor stabili prin P.U.Z. Se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- conformarea construcției
- materiale de construcție utilizate
- culorile ansamblului și de detaliu
- conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea golurilor.

Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului

Indicatorii instituți în cele trei unități sunt următorii:

P.O.T. maxim = 30 %

C.U.T. maxim = 0,6

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

Articolul 19 Parcaje

(1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă se asigură dotarea cu parcaje conform destinației construcției.

(2) Autorizarea construcțiilor de locuințe este permisă numai dacă se asigură minimum 1 loc de parcare (sau garaj) în interiorul parcelei.

Articolul 20 Spații verzi

(1) Malurile văii vor fi amenajate cu aliniamente plantate în U.T.R. 29, U.T.R. 30 și U.T.R. 28.

(2) Aliniamentele plantate vor fi conformate și amplasate astfel încât să nu afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală, precum și LEA 20KV în U.T.R. 28 și U.T.R. 27.

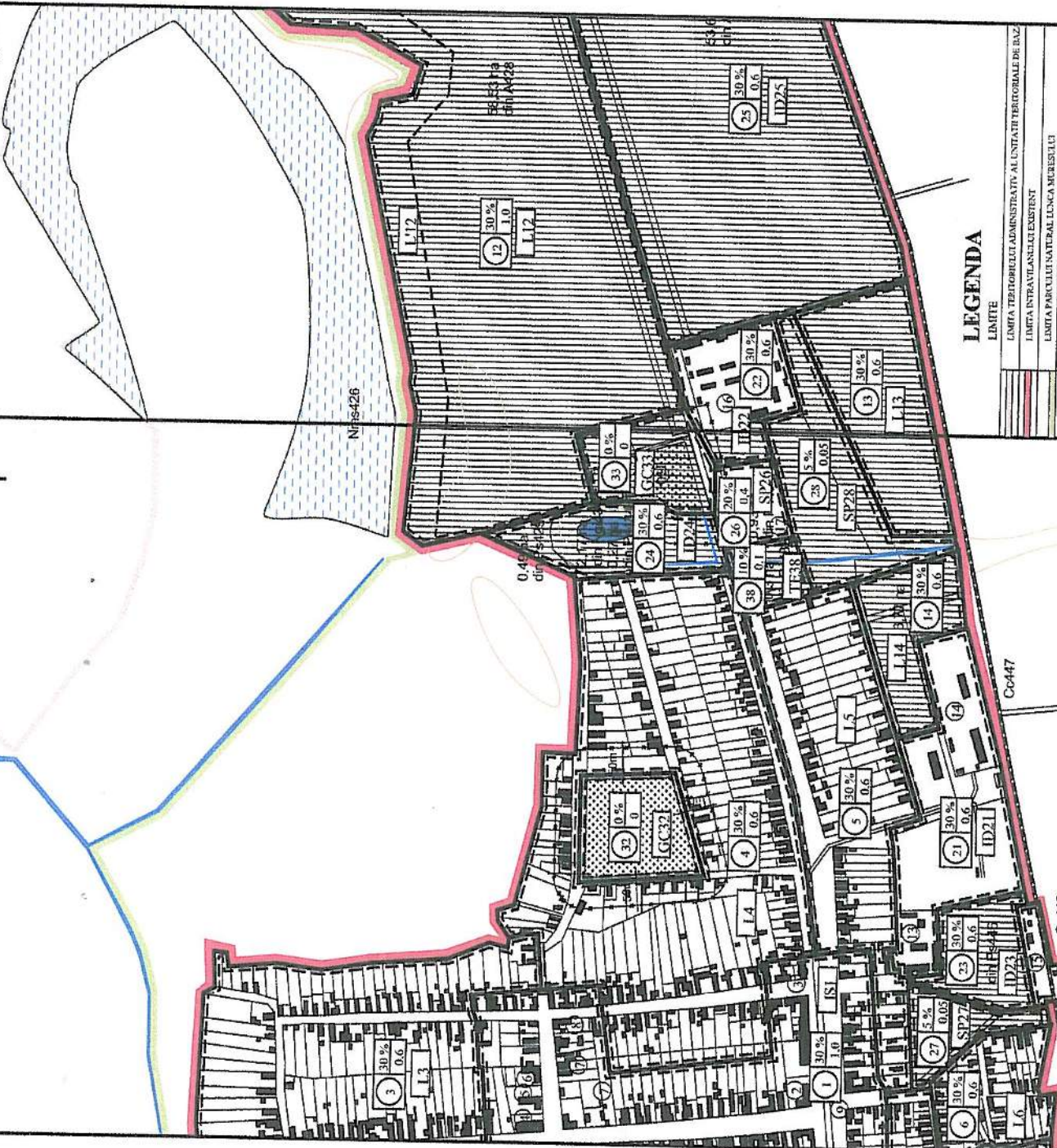
(3) Plantațiile în U.T.R. 27 vor avea aspect decorativ, în grădină - parc, arbori de înălțime mai mică.

# PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA ZADARENI

REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONE FUNCZIONALE  
LOC SAITATEA ZADARENI SI PODROBU NOU

- 1-Primărie;
- 2-Camin cultural;
- 3-Bis. ortodoxa;
- 4-Bis. catolica;
- 5-Parohie;
- 6-7-Scoala;
- 8-Grădinița;
- 9-10-Monara;
- 11-Disp. uman;
- 12-Atim. publica;
- 13-Sector zoot.
- 14-Baza aprov.
- 15-Gara CFR;
- 16.1-Sonde;
- 17-Baza sportiva;
- 18-Unitate agrozootehnica;
- 19-20-Cimitir;
- 21-Loc. refugiū manastire;
- 22-Pescarie zona agreement



### LEGENDA

- LIMITA TERITRIULUI ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII TERITORIALE DE RAZ
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
- LIMITA PARCULUI NATURAL LUNCA MURESULUI
- LIMITA UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ
- LIMITĂ ZONE FUNCZIONALE
- LIMITA SUBZONE FUNCZIONALE

Simbol	Descriere
(Cercul roșu)	Unități UTR
(Cercul negru)	Subzonă funcțională
(Cercul verde)	Zone pentru locuințe - Regim mic (Existent / Proiect)
(Cercul galben)	Zone pentru locuințe - Regim mediu (Existent / Proiect)
(Cercul portocaliu)	Zone instituții publice și servicii (Existent / Proiect)
(Cercul albastru)	Zone unități industriale / depozitare (Existent / Proiect)
(Cercul roz)	Zone unități agricole (Existent / Proiect)
(Cercul verde deschis)	Spații plantate, agrement, spații verzi (Existent / Proiect)
(Cercul verde închis)	Zone gospodărie comunală / cimitire (Existent / Proiect)
(Cercul albastru închis)	Zone construcții lucrate / tehnice - Edificii (Existent / Proiect)
(Cercul violet)	Zone construcții lucrate / tehnice - Edificii (Existent / Proiect)
(Cercul mov)	Zone cai de comunicație feroviară și aerodromuri (Existent / Proiect)
(Cercul roșu închis)	APE
(Cercul gri)	AFI

Administrador	Ah. Ioan Feter
OBIECTIV	5
Scara	1:10000
Proiectat	Ah. Georgea Feter
Desenat	Ah. Georgea Feter
Plan urbanistic general	PLAN URBANISTIC GENERAL ZADARENI SI PODROBU NOU
Unități teritoriale de referință	02 RIZ
Zone funcționale	
Pt. Nr.	150
P.U.G.	



- Articolul 21  
(1) Împrejmuiri  
Împrejmuirile construcțiilor spre malul Murweșului vor fi transparente, de mică înălțime.
- (2) Împrejmuirile construcțiilor pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pe care se vor construi case de vacanță, cabane vor fi transparente, de mică înălțime.
- (3) Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre proprietăți private va fi de 1,5m.

## **5. U.T.R. 36**

### **5.1. Capitolul I - Generalități**

#### Articolul 1

- (1) U.T.R. 36 este zona agrozootehnică situată în trup izolat, în sudul localității Zădăreni.

#### Articolul 2

- (1) U.T.R. 36 au ca funcțiune dominantă unități agrozootehnice.

#### Articolul 3

- (1) Funcțiunile complementare nu se admit în U.T.R. 36.

### **5.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor**

#### Articolul 4

- Utilizări permise
- construcții cu profil agrozootehnic
  - servicii (birouri) administrative pentru aceste unități
  - echipare tehnico - edilitară (rețele, chiar stații de epurare proprii, dacă este cazul)
  - drumuri, alei, parcaje de incintă
  - amenajări spații verzi

#### Articolul 5

- (1) Utilizări permise cu condiții  
Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitate se face cu avizul deținătorilor de drumuri și rețele edilitare.

#### Articolul 6

- (1) Utilizări interzise cu condiții  
În U.T.R. 36 se interzice construirea de noi obiective (extinderea activității actuale) până la întocmirea unui plan urbanistic care să evalueze impactul viitoarelor activități agrozootehnice asupra mediului.

### **5.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **5.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

#### Articolul 7

- (1) Orientarea față de punctele cardinale  
În U.T.R. 36 spațiile administrative vor fi orientate sud-vest, sud, sud-est.

#### Articolul 7

- (1) Amplasarea față de drumurile publice  
În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza construcții sau amenajări sau amenajări adiacente drumului public, cu avizul organelor de specialitate.

#### (2)

- În zona de protecție a drumului public se pot autoriza, în afara celor menționate la alineatul anterior lucrări de echipare tehnico - edilitară, cu avizul organelor de specialitate, și cu condiția ca prin conformare sau exploatare să nu afecteze fluența circulației pietonale sau carosabile.

#### Articolul 8

- (1) Amplasarea față de aliniament  
În U.T.R. 36 construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament cu cel puțin 15m.

Articolul 9 Amplasarea în interiorul parcelei

- (2) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posteroare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:
- 1,90m între-fațadele cu ferestre și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
  - 0,60m între golul care permite privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
- (2) Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă este de 3,50m.

**5.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 10 Accese carosabile

- (1) Autorizarea construcțiilor în toate unitățile este permisă numai dacă se asigură acces carosabil direct la drumul public, conform destinației construcției.
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime. În cazul unor curți interioare cu suprafață mai mare de 600mp asigurarea unor accese dimensionate în condițiile expuse anterior este obligatorie.

Articolul 11 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinația clădirii direct din căile de circulație publică.
- (2) Conformarea acceselor pietonale în U.T.R. 36 vor fi astfel realizate încât să asigure circulația persoanelor cu handicap.

**5.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

Articolul 12 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă.

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă în U.T.R. 36 numai dacă acestea vor fi racordate la rețeaua tehnico - edilitară.
- (2) Până la realizarea unui sistem centralizat de canalizare menajeră, în U.T.R. 36 se admite autorizarea construcțiilor echipate cu sistem individual de colectare a apelor uzate (rezervor vidanjabil).
- (3) În U.T.R. 36 se admite autorizarea construcțiilor echipate cu sisteme tehnico - edilitare individuale.

Articolul 13 Realizarea de rețele tehnico edilitare

- (1) În cazul în care bransarea consumatorilor din U.T.R. 36 necesită mărirea capacității sau lungimii rețelilor edilitare, acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral, în baza unor contracte cu primăria sau deținătorii de rețele.
- (2) Cheltuielile de bransare sau racordare cad în sarcina investitorilor sau beneficiarilor.

Articolul 14 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

- Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție, rețele tehnico - edilitare aparțin, pe lungimea care are caracter de utilitate publică, domeniului public.

**5.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

Articolul 15 Parcelare

- (1) În U.T.R. 36 sunt permise operații de divizare a parcelelor existente cu condiția asigurării unui front minim la aliniamentul de 25 de m.
- (2) Dimensiunea minimă a parcelelor construite este de 250mp.

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea construcțiilor se va stabili în funcție de necesitățile funcționale ale construcțiilor.
- (2) Înălțimea maximă admisă în U.T.R. 36 - 10m.



(3) Numărul maxim de nivele admis în U.T.R. 36 - P+M.

Articolul 17

Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă Aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei.

(2) Pentru autorizarea clădirilor în U.T.R. 36 se va avea în vedere încadrarea lor armonioasă în peisaj prin conformare și materialele utilizate.

Articolul 18

Procentul de ocupare a terenului

Indicatorii specifici unităților sunt:

P.O.T. maxim = 15%

C.U.T. maxim = 0,2

### **5.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

Articolul 19

Parcaje

Autorizarea construcțiilor în U.T.R. 36 este permisă numai dacă se asigură în interiorul incintei numărul de parcaje necesar conform Anexei nr.5 din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 20

Spații verzi

În U.T.R. 36 autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea perimetrală în incintă, a unui spațiu plantat cu rol de protecție în lățime minimă de 5m.

Articolul 21

Împrejurimi

(1) În U.T.R. 36 se vor realiza împrejurimi transparente, cu excepția celor din zona anexelor care vor fi opace.

## **6. U.T.R. 21, U.T.R. 22, U.T.R. 23, U.T.R. 24, U.T.R. 25**

### **6.1. Capitolul I - Generalități**

Articolul 1

Tipuri de zone funcționale

(1) U.T.R. 21 este zona industrială și depozitare situată în sudul localității, în apropierea gării CFR (Baza Florești)

(2) U.T.R. este zona industrială situată în estul localității Zădăreni.

(3) U.T.R. 23 va fi extinderea zonei industriale din sudul Zădăreni.

(4) U.T.R. 24 va fi zona industrială în estul Zădăreni, lângă cimitir.

(5) U.T.R. 25 va fi zona industrială în estul Zădăreni, între DJ 672 și calea ferată.

Articolul 2

Funcțiuni dominante

(1) U.T.R. 21, U.T.R. 22, U.T.R. 23, U.T.R. 24, U.T.R. 25 are ca funcțiune industrie, depozitare.

Articolul 3

Funcțiuni complementare

(1) Funcțiunile complementare în U.T.R. 21, U.T.R. 22, U.T.R. 23, U.T.R. 24, U.T.R. 25 nu se admit.

### **6.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Articolul 4

Utilizări permise

- construcții pentru industrie ușoară, nepoluantă, depozitare
- echipare tehnico - edilitară
- drumuri
- amenajări spații verzi

Articolul 5

Utilizări permise cu condiții:

(1) Autorizarea lucrărilor și construcțiilor în zona de protecție a drumurilor și rețelelor edilitare se va face cu avizul deținătorilor de drumuri și rețele edilitare.

Articolul 6 Interdicții permanente:

- (1) Se interzice autorizarea oricăror lucrări în zona propusă pentru extindere până la aprobarea unui P.U.P.

**6.3. Capítolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**6.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7

Orientarea față de punctele cardinale:

La amplasarea clădirilor se va avea în vedere orientarea spațiilor cu destinație administrativă spre sud, sud-est sau sud-vest.

Articolul 8

Amplasarea față de drumurile publice:

- (1) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente funcționalității drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate.

- (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.

- (3) În zona de protecție a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări, care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 9

Amplasarea față de aliniament:

- (1) Aliniamentul se stabilește la o distanță de 10m din axul drumului actual.

- (2) Construcțiile se vor amplasa retrase de la aliniament cu cel puțin 10m.

Articolul 10

Amplasarea în interiorul parcelei:

- (1) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:

- 1,90m între fațadele cu goluri care permit privirea direcția și limita de proprietate, îngrădită sau nu.

- 0,60m între golul care permite privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.

(2) Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă este de 3,50m.

(3) Distanțele minime dintre clădiri, făc în cazul U.T.R. II obiect de avizare pentru unitatea teritorială de pompieri.

**6.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 11

Accese carosabile:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice.

(2) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime. În cazul unor curți interioare cu o suprafață mai mare de 600mp asigurarea unor accese dimensionate în condițiile expuse anterior este obligatorie.

Articolul 12

Accese pietonale:

- (1) Autorizarea construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivite cu destinația clădirii direct din căile de circulație publică.

**6.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

Articolul 13

Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă acestea vor fi racordate la rețeaua tehnico - edilitară existentă.

(2) Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră centralizat se admite autorizarea construcțiilor echipate cu sistem individual de colectare a apelor de canal menajer (rezervor vidanjabil).

# PLAN URBANISTIC GENERAL

## REGIAMENTARII URBANISTIC-ZONE FUNCTIONALE ZADARENI COMUNA

- 1.Primarie, 2.Cantina cultural, 3.Buc. ordozoa, 4.Buc. scolare,
- 5.Parcuri, 6-7.Scara, 8.Gandariu, 9-10.Moara, 11.Disp. unim.
- 12.Alim. public, 13.Scator zone, 14.Baza agroav., 15.Cant. CFR,
- 16.I. Scara, 17.Baza sportiv, 18.Ulucite agrozootehnic,
- 19-20.Cantier, 21.Loc. refugiu manastire, 22.Pescatie zona agrarim

7. REGIAMENTARII URBANISTIC-ZONE FUNCTIONALE ZADARENI COMUNA

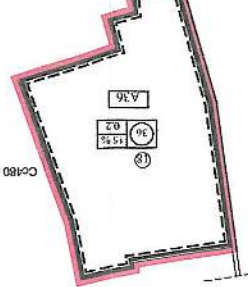
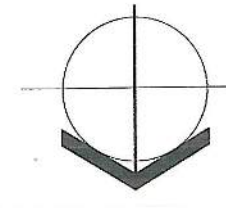
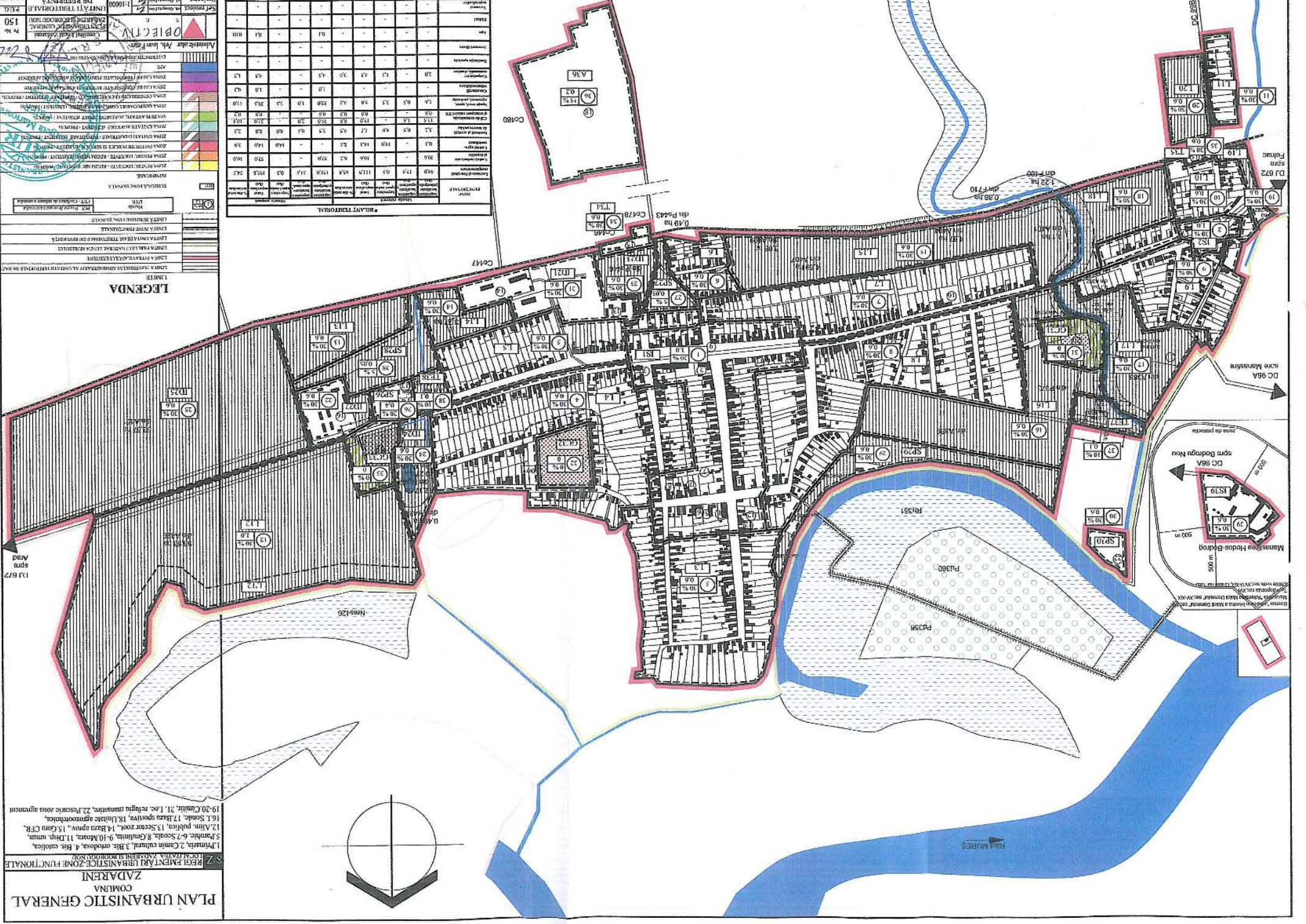
### LEGENDA

- Linia de delimitare a unitatilor teritoriale.
- Linia de delimitare a zonelor functionale.
- Linia de delimitare a terenurilor de constructii.
- Linia de delimitare a terenurilor de parcuri.
- Linia de delimitare a terenurilor de culturi.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri agricole.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri forestiere.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri industriale.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri comerciale.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de transport.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de utilitati.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii publice.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii culturale.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii recreative.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii sociale.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii de sanatate.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii de educatie.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii de cultura.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii de sport.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii de agrement.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii de turism.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii de cultura.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii de recreatie.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii de sanatate.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii de educatie.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii de cultura.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii de sport.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii de agrement.
- Linia de delimitare a terenurilor de terenuri de servicii de turism.

Unitate teritoriala	Scara	Proportie	Zona functionala
150	1:10000	1:200	150

### PLANUL TERITORIULUI

Tipul terenului	Suprafata terenului	Suprafata terenului construit	Suprafata terenului verde	Suprafata terenului agricol	Suprafata terenului forestier	Suprafata terenului industrial	Suprafata terenului comercial	Suprafata terenului de servicii	Suprafata terenului de transport	Suprafata terenului de utilitati	Suprafata terenului de servicii publice	Suprafata terenului de servicii culturale	Suprafata terenului de servicii recreative	Suprafata terenului de servicii sociale	Suprafata terenului de servicii de sanatate	Suprafata terenului de servicii de educatie	Suprafata terenului de servicii de cultura	Suprafata terenului de servicii de sport	Suprafata terenului de servicii de agrement	Suprafata terenului de servicii de turism	
A.36	15.5	0.2	0.4	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1





- Articolul 14  
(1) Realizarea de rețele tehnico edilitare:  
În cazul în care bransarea consumatorilor necesită extinderea rețelelor tehnico - edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral în baza unor relații contractuale cu Primăria.
- (2) Cheltuielile de bransare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de acestea.
- Articolul 15  
Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:  
Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.
- 6.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**
- Articolul 16  
(1) Parcelare:  
Dimensiunile și suprafețele parcelelor construibile se vor stabili în funcție de necesitățile funcționale ale construcțiilor.
- (2) Nu se admite constituirea unor parcele fără front stradal de minimum 25m.
- Articolul 17  
Înălțimea construcțiilor:  
(1) Înălțimea construcțiilor se va stabili în funcție de necesitățile tehnologice ale acestora.  
(2) Numărul maxim de nivele admis este P+M.
- Articolul 18  
Aspectul exterior al clădirilor  
- La autorizarea construcțiilor se va urmări ca acestea să aibă un aspect exterior conform cu destinația pe care o au, fără a produce dezechilibrare în aspectul general al zonei.
- Articolul 19  
Procentul de ocupare a terenului:  
Indicatorii specifici unităților sunt următorii:  
P.O.T. maxim = 30%  
C.U.T. maxim = 0,6

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

- Articolul 20  
Parcaje:  
Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă se asigură, în interiorul parcelei, numărul de locuri de parcare stabilit conform Anexei nr.5 din Regulamentul General de Urbanism.
- Articolul 21  
(1) Spații verzi:  
Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă se asigură spre drumul public o zonă plantată de protecție de minimum 5m lățime.  
În toate unitățile se vor respecta prevederile Anexei nr. 6 din Regulamentul General de Urbanism.
- Articolul 22  
Împrejurimi:  
(1) Împrejurimile spre drumurile publice vor fi transparente.  
(2) Împrejurimile situate spre drumurile publice pot purta panouri publicitare.  
(3) Înălțimea minimă a împrejurimilor este de 2m.

**7. U.T.R. 31, U.R.T. 32, U.T.R. 33**

**7.1. Capitolul I - Generalități**

- Articolul 1  
(1) U.T.R. 31 este cimitirul situat în vestul Zădăreni  
(2) U.T.R. 32 este cimitirul situat în Zădăreni  
(3) U.T.R. 33 este cimitirul situat în estul Zădăreni

Articolul 2

(1) Funcțiunea dominantă în U.T.R. 31, U.T.R. 32 și U.T.R. 33 este gospodărie comunală, cimitire.

Articolul 3

(1) Funcțiunile complementare nu se admit.

**7.2. Capitulul II - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Articolul 4

Utilizări permise  
- gospodărie comunală, cimitire

Articolul 5

Utilizări permise cu condiții: autorizarea lucrărilor pe baza de protecție a drumurilor și a rețelelor se face cu avizul deținătorului de drumuri și rețele edilitate.

**7.3. Capitulul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**7.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

Articolul 6

Orientarea față de punctele cardinale  
Monumentele funerare vor fi orientate conform cultului.

Articolul 7

Amplasarea față de drumurile publice  
În zona de protecție a drumului public este permisă autorizarea lucrărilor de echipare edilitară, spații verzi, trotuare și parcaje, cu acordul deținătorului de drum.

Articolul 8

Amplasarea în interiorul parcelei  
Perimetral pe conturul incintelor unităților se va asigura o fâșie de protecție cu lățimea minimă de 50m.

**7.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9

Accese carosabile  
Se vor asigura acces carosabile în interiorul tuturor unităților.

Articolul 10

Accese pietonale  
Se vor asigura accese pietonale în toate unitățile, conformate, astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap.

**7.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

Articolul 11

(1) Prin grija Primăriei se va asigura posibilitatea racordării la rețelele tehnico - edilitare necesare.

(2)

Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră centralizat se admite autorizarea construcțiilor echipate cu sistem individual de colectare a apelor de canal menajer (rezervor vidanjabil).

**7.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

Articolul 12

Parcelare

(1)

Forma și dimensiunile parcelelor se vor stabili de către Primărie printr-un proiect de specialitate.

Articolul 13

Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor se va stabili prin certificat de urbanism.

Articolul 14

Aspectul exterior al construcțiilor

- La autorizarea construcțiilor se va urmări ca acestea să nu altereze prin aspect imaginea subzonelor.

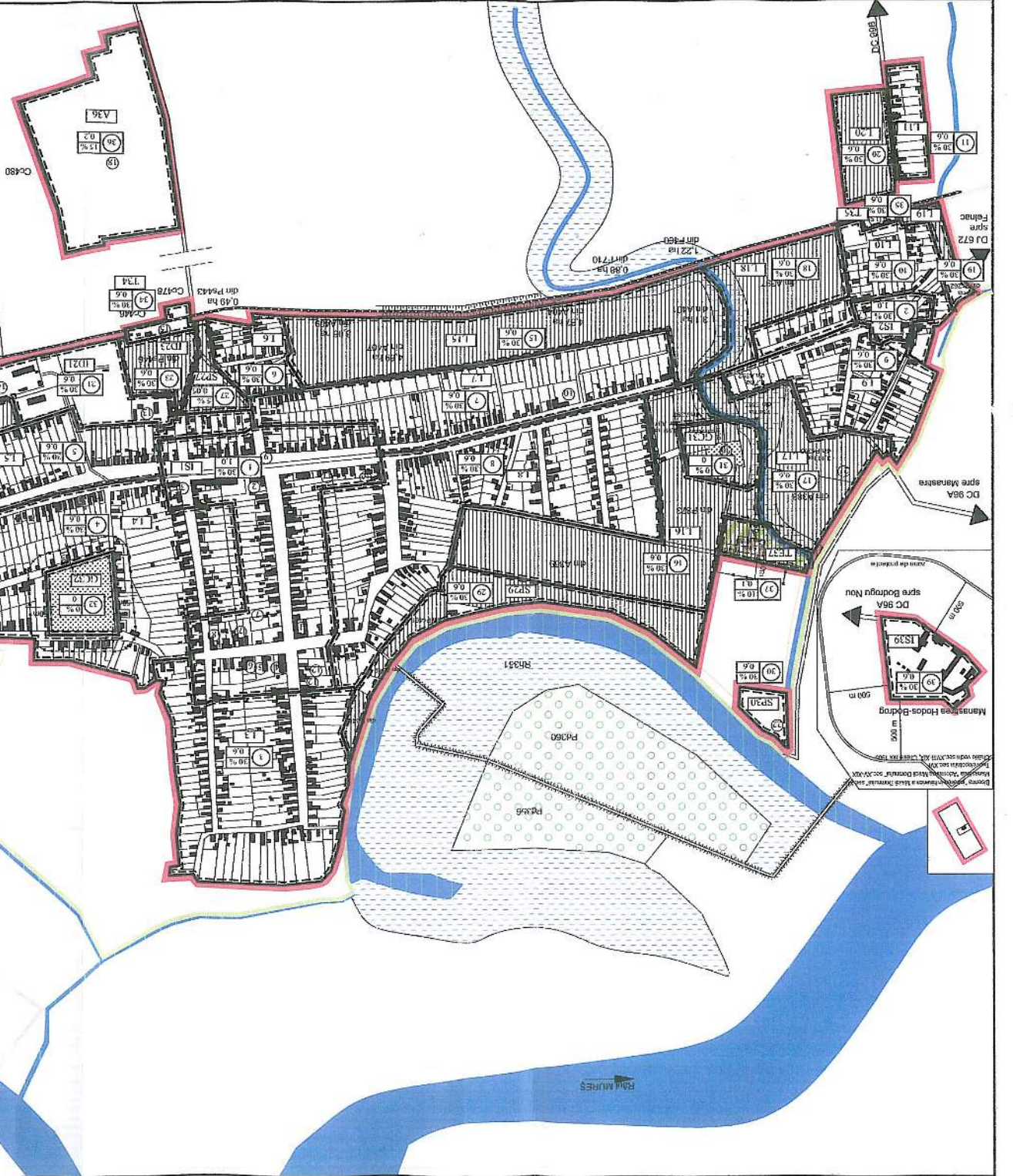
# PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA ZADARENİ

1. Pstrina, 2. Camp comunal, 3. Site ondox, 4. Site cașeșă.  
5. Fara, 6-7. Școala, 8. Gradină, 9-10. Măsu, 11. Dsp. umum.  
12. Alee, publica, 13. Sector zooteh., 14. Paza agrar, 15. Camp CTRP,  
16.1. Sende, 17. Baza sportivă, 18. Limite agrozootehnică.  
19-20. Curtea, 21. Loc. reședința municipală, 22. Piscină zona agrar

- LEGENDA
- Linia teritoriului de plan urbanistic general
  - Linia de delimitare a zonei funcționale
  - Linia de delimitare a sectorului de plan urbanistic
  - Linia de delimitare a terenului
  - Linia de delimitare a terenului de construcție
  - Linia de delimitare a terenului de construcție de interes public
  - Linia de delimitare a terenului de construcție de interes privat

Scara: 1:200  
 Date: 19/10/2014  
 Proiectant: [Signature]  
 Verificat: [Signature]  
 Aprobat: [Signature]

Tipul zonei	Codul zonei	Cantitatea terenului (ha)	Cantitatea terenului (ha)		Cantitatea terenului (ha)	Cantitatea terenului (ha)	Cantitatea terenului (ha)
			Terrenuri agricole	Terrenuri forestiere			
Terrenuri agricole	TA	122.0	122.0	0.0	122.0	0.0	122.0
Terrenuri forestiere	TF	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Terrenuri de construcție	TB	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Terrenuri de construcție de interes public	TBIP	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Terrenuri de construcție de interes privat	TBIPR	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Total</b>		<b>122.0</b>	<b>122.0</b>	<b>0.0</b>	<b>122.0</b>	<b>0.0</b>	<b>122.0</b>



Articolul 15 Procentul de ocupare a terenului

Se va stabili de către primărie, pe baza normelor sanitare.

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

Articolul 16 Parcaje

În zona spațiului de acces a fiecărei unități se vor amenaja spații de parcare. În măsura posibilităților, acestea se vor amplasa în interiorul incintelor.

Articolul 17 Spații verzi

(1) conturul incintelor se va amenaja o fâșie plantată, cu rol de protecție, cu lățimea de minim 5m.

(2) În interiorul incintelor, se vor rezerva suprafețe destinate spațiilor verzi reprezentând minimum 20% din suprafața incintei.

Articolul 18 Împrejurimi

Se recomandă realizarea împrejurimilor transparente, decorative sau din gard viu.

## 8. U.T.R. 37, U.T.R. 38

### 8.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1 UTR 37 este viitoarea stație de epurare, trup izolat în vestul localității Zădăreni. UTR 38 va fi o zonă desemnată echipării tehnico ecologice din estul localității Zădăreni (rezervor înmagazinare apă potabilă, stație pompe).

Articolul 2 Funcțiuni dominante în UTR 37, UTR 38 este aceea de echipare tehnico - edilitară.

Articolul 3 Funcțiuni complementare nu se admit.

### 8.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 4 Utilizări permise

Este permisă autorizarea construcțiilor de echipare tehnico - edilitară.

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții

În zona de protecție a drumurilor, autorizarea lucrărilor este permisă cu avizul deținătorilor de drum.

Articolul 6 Interdicții permanente

Este interzisă autorizarea unor construcții cu altă destinație decât cea stabilită prin articolul 4.

### 8.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

#### 8.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Articolul 7

Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea spațiilor destinate birourilor va fi spre sud.

Articolul 8

Amplasarea față de drumurile publice

În zona de protecție a drumului public este permisă autorizarea, cu avizul conform al deținătorului de drum, pentru următoarele categorii de construcții și amenajări,  
- amenajări conexe funcționării drumului public  
- rețele de echipare tehnico - edilitară

Articolul 9

Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi retrase față de aliniament cu cel puțin 10m.

Articolul 10

Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Clădirile și amenajările vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 10m.

(2) Distanța minimă între clădiri va fi de 4m.

### **8.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- Articolul 11  
(1) Accese carosabile  
Se vor asigura accese carosabile direct din drumul public, dimensionate pentru a permite accesul autospeciilor în caz de incendiu.
- (2) Numărul acceselor carosabile se stabilește în funcție de necesitățile tehnologice.
- Articolul 12  
Accese pietonale  
Se vor asigura accese pietonale directe la toate clădirile, conforme cu destinația lor.

### **8.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

- Articolul 13  
Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă.  
Autorizarea construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării lor la rețele de echipare tehnico - edilitară existente.
- Articolul 14  
(1) Realizarea de rețele tehnico edilitare  
În cazul în care bransarea sau racordarea stației de epurare necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor existente, acest lucru cade în sarcina primăriei.
- (2) Cheltuielile de bransare sau racordare, cad în sarcina Primăriei.
- Articolul 15  
Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare  
Elementele de echipare tehnico - edilitară realizate în această unitate aparțin domeniului public.

### **8.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

- Articolul 16  
Parcelare  
În U.T.R. 37 și 38 nu se va realiza operații de divizare a parcelei existente.
- Articolul 17  
Înălțimea construcțiilor  
Înălțimea construcțiilor se va stabili prin certificat de urbanism în funcție de necesitățile tehnologice.
- Articolul 18  
Aspectul exterior al clădirilor  
La autorizarea construcțiilor se va urmări ca acestea să nu afecteze vecinătățile prin volum, materiale utilizate și cromatica finisajelor.
- Articolul 19  
Procentul de ocupare a terenului  
P.O.T. maxim = 10%  
C.U.T. maxim = 0,1

### **8.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

- Articolul 20  
Parcaje  
În incinta stației de epurare se vor amenaja un număr de minimum 8 locuri de parcare, dispuse comasat în zona de acces carosabil.
- Articolul 21  
(1) Spații verzi  
Perimetrul incintei, în interiorul acesteia, se va realiza o fâșie plantată cu rol de protecție cu lățime de minimum 50m..
- (2) Suprafața spațiilor verzi va reprezenta cel puțin 20% din suprafața incintei.  
Împrejmuiri  
Împrejmuirea incintei se va realiza din materiale transparente combinate cu gard viu.
- Articolul 22

### **9. U.T.R. 34, U.T.R. 35**

#### **9.1. Capitolul I - Generalități**

- Articolul 1  
(1) Tipuri de zone funcționale  
U.T.R este gara CFR Zădăreni.
- (2) U.T.R. 35 este CFR Bodrogu Nou.
- Articolul 2  
Funcțiuni dominante

Funcțiunea dominată în U.T.R. 34 și U.T.R. 35 este de transporturi feroviare

Articolul 3  
Funcțiuni complementare  
Funcțiuni complementare nu se admit.

## **2.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Articolul 4  
Utilizări permise

În unitățile este permisă autorizarea construcțiilor cu următoarele destinații:

- Construcții și amenajări cu destinație feroviară
- Construcții destinate serviciilor publice ce vor deservi aceste U.T.R.-uri.
- Spații verzi
- Echipare tehnico - edilitară

Articolul 5  
Utilizări permise cu condiții

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a căii ferate se va face cu avizul S.N.C.F.R. Timișoara.

Articolul 6  
Interdicții temporare

Se interzice autorizarea construcțiilor cu alte destinații decât cele menționate la art.4.

## **2.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

### **2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7  
(1)

Orientarea față de punctele cardinale

În toate unitățile spațiale administrative vor fi orientate sud-vest, sud, sud-est.

Articolul 8  
(1)

Amplasarea față de drumurile publice

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza construcții sau amenajări sau amenajări adiacente drumului public, cu avizul organelor de specialitate.

Articolul 9  
(1)

Amplasarea față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament în funcție de necesitățile funcționale. Se recomandă o retragere de min. 5m.

Articolul 10  
(1)

Amplasarea în interiorul parcelei

Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă este de 3,50m.

### **2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 11  
(1)

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor în toate unitățile este permisă numai dacă se asigură acces carosabil direct la drumul public, conform destinației construcției.

Articolul 12  
(1)

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinația clădirii direct din căile de circulație publică.

(2)  
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă acestea sunt dotate cu amenajări care permit accesul persoanelor cu handicap.

### **2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

Articolul 13  
(1)

Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă:

(1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă acestea vor fi branșate la rețeaua tehnico - edilitară existentă în zonă.

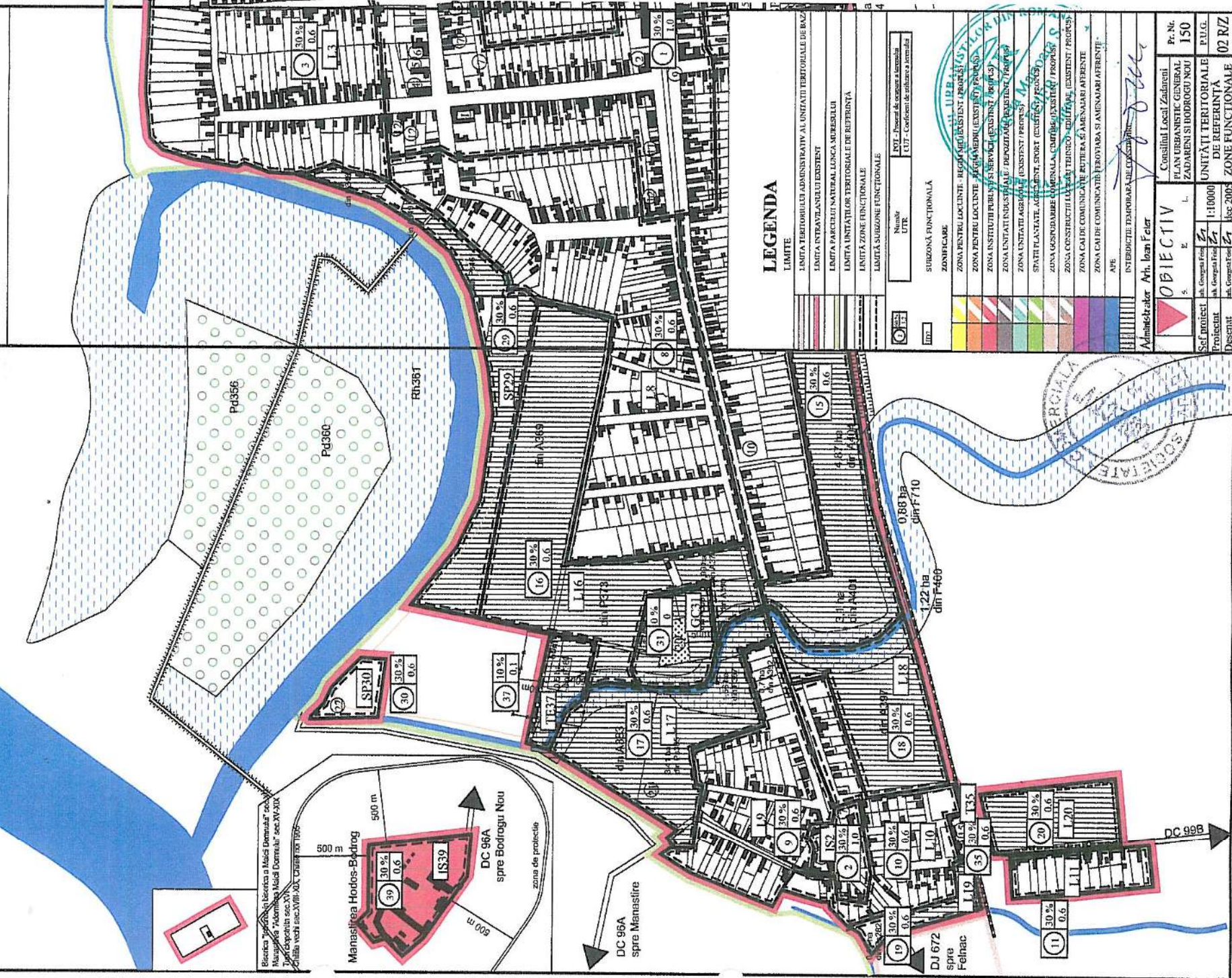
(2)  
Se admite autorizarea construcțiilor echipate cu sistem individual de colectare a apelor uzate (rezervor vidanjabil)

# PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA ZADARENI

REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONE FUNCTIONALE LOCALITATEA ZADARENI SI BODROGU NOU

1. Primaria, 2. Camin cultural, 3. Bis. ortodoxa, 4. Bis. catolici,
5. Parohie, 6-7. Scoala, 8. Gradinita, 9-10. Magazin, 11. Disp. uman,
12. Alim. publica, 13. Sector zoot., 14. Baza aprov., 15. Gara CFR,
- 16.1. Sonda, 17. Baza sportiva, 18. Unitate agrozootehnică,
- 19-20. Cimilitir, 21. Loc. refugiu manastire, 22. Pescarie zona agreement



### LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE RAZA
  - LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
  - LIMITA PARCELULUI NATURAL, LUNCA, ADRESULUI
  - LIMITA UNITATILOR TERRITORIALE DE REFERINTA
  - LIMITA ZONEI FUNCTIONALE
  - LIMITA SUBZONEI FUNCTIONALE

0	1	2	3	4
UTR	UTR	UTR	UTR	UTR
UTR	UTR	UTR	UTR	UTR

**SUBZONA FUNCTIONALA ZONIFICARE**

[Color]	ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM AGRIU EXISTENT / PROIECTAT (P.A.)
[Color]	ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MEDIU EXISTENT / PROIECTAT
[Color]	ZONA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR EXISTENT / PROIECTAT
[Color]	ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE / DEPOZITARE EXISTENT / PROIECTAT
[Color]	ZONA UNITATILOR AGRICOLE EXISTENT / PROIECTAT
[Color]	SPATIU PLANTATE AGRICOLE SI SPORT (EXISTENT / PROIECTAT)
[Color]	ZONA GASTROURAREI CAMPENALE, CANTINE EXISTENT / PROIECTAT
[Color]	ZONA CONSTRUCTIILOR SANITARE - EDILITATE EXISTENT / PROIECTAT
[Color]	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI ARENALARI AFRENTE
[Color]	ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROTIARA SI AMENAJARI AFRENTE
[Color]	APE
[Color]	INSTABILITATE TEMPORARA A LUCRULUI

Administratia: **Ah. Ioan Fieles**

**OBIECTIV**

Pr. Nr. **150**

PLAN URBANISTIC GENERAL ZADARENI SI BODROGU NOU

UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

Scara: **1:10000**

Proiectant: **Z1**

Descriere: **Z1**

Sec. proiect: **Z1**

Proiectat: **Z1**

Descriere: **Z1**

02 R/Z

Articolul 14 Realizarea de rețele tehnico edilitare

- (1) în cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității rețelelor edilitare, acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora. integral, în baza unor contracte cu primăria sau deținătorii de rețele.
- (2) Cheltuielile de branșare sau racordare, cad în sarcina investitorului beneficiarilor.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție, rețele tehnico edilitare aparțin pe lungimea care are caracter de utilitate publică, domeniului public.

**9.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

Articolul 16 Parcelare

- (1) Nu se admit operații de parcelare:

Articolul 17 Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea construcțiilor se va stabili în funcție de necesitățile funcționale ale construcțiilor.
- (2) Numărul maxim de nivele admis este P+1.

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor contravine caracterului zonei. Se va avea în vedere încadrarea lor arhitecturală în zonă prin conformare și materiale utilizate.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului

Indicatorii specifici unităților sunt următorii:

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 0,5

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

Articolul 20 Parcaje

- (1) Autorizarea construcțiilor în toate unitățile este permisă numai dacă în interiorul incintei numărul de parcaje necesar conform Anexei nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 21 Spații verzi

- (1) Se recomandă prezervarea și ameliorarea spațiilor verzi existente.

Articolul 22 Împrejurimi

- (1) Se vor realiza împrejurimi din gard viu sau transparente, cu excepția cazurilor în care anexelor care vor fi opace.
- (2) Împrejurimile pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor publice construite case de vacanță vor fi transparente cu excepția celor din zonele de protecție care vor fi opace. Înălțimea minimă a împrejurimilor este de 2m.

**10. U.T.R. 39**

**10.1. Capitulul I - Generalități**

Articolul 1

- (1) U.T.R. 39 este trup izolat situat în nord vestul teritoriului comun al județului Harghita și comunei Hodoș - Bodrog.

Articolul 2

- (1) Funcțiunea dominantă în U.T.R. 39 este aceea de instituție publică.



Articolul 3

(1) Funcțiunile complementare nu se admit în U.T.R. 39.

**10.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Articolul 4

Utilizări permise

- construcții specifice instituției (clădiri de cult, anexele gospodărești ale acestora).
- echipare tehnico - edilitară
- amenajări spații verzi, parcaje

Articolul 5

Utilizări permise cu condiții

- (1) Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul deținătorilor de drumuri și rețele edilitare.
- (2) Autorizarea oricăror construcții în U.T.R. 39 se va face cu avizul C.N.M.S.I.
- (3) Se supun avizării C.N.M.S.I. oricare alte obiective pe raza de 500m de protecție a incintei.

**10.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**10.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

Articolul 6

Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea construcțiilor având ca destinație instituții și servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Orientarea locuințelor va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1<sup>1/2</sup> ore la solstițiul de iarnă.

Articolul 7

Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la alineatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.
- (3) În zona de protecție a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 8

Amplasarea față de aliniament

Construcții se vor amplasa retrase față de limita de proprietate, cu o distanță ce se va stabili în funcție de destinația viitoarelor obiective.

Articolul 9

Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:
  - 1,90m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
  - 0,60m dintre golul care asigură privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
- (2) Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă este cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.
- (3) În cazul construcțiilor de utilitate publică distanțele minime între clădiri se stabilesc pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**10.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 10

Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinației construcției.

- (2) Stabilirea, condițiilor, a tipului și a numărului de acces carosabile va respecta prevederile Anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,80m lățime și 4,0m înălțime. În cazul unor curți interioare cu o suprafață mai mare de 600mp asigurarea unor acces dimensionate în condițiile expuse anterior, este obligatorie.

#### Articolul 11 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură acces pietonale potrivit cu destinația clădirii.
- (2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap.

#### 10.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- Articolul 12  
(1) Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, energie electrică și canalizare (în viitor)
- (2) Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră în sistem centralizat se admite autorizarea construcțiilor echipate cu sistem individual de colectare a apelor de canal menajer (rezervor vidanjabil).

#### Articolul 13 Realizarea de rețele tehnico edilitare

- (1) În cazul în care bransarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral în baza unor relații contractuale cu Primăria.
- (2) Cheltuielile de bransare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

#### Articolul 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

#### 10.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

#### Articolul 15 Parcelare

Nu se admit reparcelarea proprietății.

#### Articolul 16 (1) Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor se va stabili în funcție de destinație viitoarelor construcții, fără a altera imaginea actuală a complexului.

#### Articolul 17 (1) Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului obiectivului existent, integrându-se armonios în acesta în situl existent.. Se va urmări integrarea noilor construcții din următoarele puncte de vedere:

- conformarea construcției (se recomandă învelitoare de șarpantă)
- materiale de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje
- culorile ansamblului și ale detaliilor
- conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea golurilor.

Articolul 18  
Procentul de ocupare a terenului  
în U.T.R. 39 se stabilesc următorii indicatori:

P.O.T. maxim = 30 %  
C.U.T. maxim = 0,6

### 10.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi

#### Articolul 19 Parcaje

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Se admite realizarea de parcaje, pentru unitățile de utilitate publică, amplasate pe terenuri aparținând domeniului public, cu acordul proprietarului.
- (3) Autorizarea construcțiilor de locuințe este condiționată de asigurarea numărului normal de parcaje în interiorul parcelei.

#### Articolul 20 Spații verzi

- (1) Se vor menține actualele spații verzi și se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare și rigole.
- (2) Aliniamentele plantate vor fi conformate și amplasate astfel încât să nu afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală.

#### Articolul 21 Împrejurimi

- (1) Se vor păstra actualele împrejurimi.
- (2) Împrejurimile nu vor purta panouri publicitare.
- (3) Împrejurimile vor fi opace, nu se va modifica înălțimea lor, nici materialele de construcție.

**Întocmit:**

**arh. FEIER GEORGETA**