Beneficiar : Comuna Zădăreni Denumire proiect : Plan Urbanistic General Comuna

Zădăreni

Număr proiect : 293 / 2022

Faza proiect : P.U.G.

Proiectant general : Obiectiv s.r.l.

Beneficiar:

**COMUNA ZĂDĂRENI**

**F O A I E D E C A P Ă T**

Proiect nr. : 293 / 2022

Faza : P. U. G.

Denumire proiect : PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA ZĂDĂRENI

Proiectant general : OBIECTIV s.r.l.

Volum II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar : Comuna Zădăreni Denumire proiect : Plan Urbanistic General Comuna

Zădăreni

Număr proiect : 293 / 2022

Faza proiect : P.U.G.

Proiectant general : Obiectiv s.r.l.

**FIŞA DE RESPONSABILITĂŢI**

**A. ÎNSUŞIREA DOCUMENTAŢIEI:**

**OBIECTIV s.r.l.**

administrator

arh. Ioan Feier

**B. COLECTIV DE ELABORARE :**

**urbanism : arh. Ioan Feier**

**: arh. Georgeta Feier**

**reţele edilitare : ing. Mariana Ciurăscu**

**teh. Veronica Ferenţi**

**ing. Florin Șandru**

**topo : s.c. s.r.l.**

Întocmit

arh. Ioan Feier

Beneficiar : Comuna Zădăreni Denumire proiect : Plan Urbanistic General Comuna

Zădăreni

Număr proiect : 293 / 2022

Faza proiect : P.U.G.

Proiectant general : Obiectiv s.r.l.

**BORDEROU VOLUME**

1. Volum Ia : MEMORIU GENERAL

Introducere / Stadiul actual al dezvoltării

1. Volum Ib : MEMORIU GENERAL

Propuneri de dezvoltare urbanistică / Măsuri / Concluzii

1. Volum II : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Mapa : PIESE DESENATE

**Întocmit:**

arh. IOAN FEIER

Beneficiar : Comuna Zădăreni Denumire proiect : Plan Urbanistic General Comuna

Zădăreni

Număr proiect : 293 / 2022

Faza proiect : P.U.G.

Proiectant general : Obiectiv s.r.l.

**BORDEROU VOLUM II**

1. Foaie de capăt ………………………………………………………..……………………......1
2. Fişa de responsabilităţi …………………………….…………………………….….................2
3. Borderoul volume ………………………….…………………………..……..………………..3
4. Borderou volum IIa. ….…………………………………………………..…………………....4
5. RRGULAMENT LOCAL DE URBANISM COMUNA ZĂDĂRENI
6. **Titlul I - Dispoziţii generale.** …………………………………………………….…….......7

Capitol 1 -Rolul regulamentului de urbanism ……………..………….…….….7

Capitol 2 - BAZA LEGALĂ …………………………………………………………….……….7

Capitol 3 - domeniul de aplicare ………………………………………….……………9

1. **Titlul II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor intravilan.**….............10

Capitol 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi

protejarea patrimoniului natural şi construit ………………....9

Capitol 5 - Reguli privind siguranţa construcţiilor și apărarea

interesului public ……………………………………………………………16

1. **Titlul iii** – **Condiții de amplasare si conformare a construcțiilor**…………………………21

Capitol 6 - reguli de amplasare şi retrageri minime obligat. ……………..21

Capitol7 - reguli cu privire la asigurarea acceselor obligat. …………25

Capitol 8 - Reguli cu privire la echiparea edilitară ……………………….....27

Capitol 9 - Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor

pentru construcţii ……………………………………………………….….29

Capitol10 - Reguli privind amplasarea de spaţii verzi și împrejmuiri.…..30

1. **Titlul IV - Zonificare funcţională** ……………………………………………….……....….32

Capitol 11 - Zone si subzone functionale …………………………………………….……….….32

10.**Titlul V – Prevederi la nivelul zonelor functionale din intravilan**

**Secțiunea V z – Zădăreni** ........................................................................................................35

**\* Zona de locuințe și funcțiuni complementare ( L/z )**

1. - U.T.R. nr. 1/z, U.T.R nr.2/z,U.T.R. nr. 3/z, U.T.R. nr. 4/z, U.T.R nr.5/z,U.T.R. nr. 6/z, U.T.R. nr. 7/z ……………………………………………………………………………..….35

- ILUSTRARE GRAFICĂ …………………………………………………………..……….39

. - U.T.R. nr.8/z,U.T.R nr.9/z,U.T.R.nr.10/z,U.T.R.nr.11/z,U.T.R.nr.12/z,U.T.R.13/z……...40

- ILUSTRARE GRAFICĂ ………………………………………………………………….44

**\* Zona pentru locuințe și servicii ( LSz )**

2. - U.T.R. nr.14/z ……………………………………………………………………...……...45

- ILUSTRARE GRAFICĂ ………………………………………………………………….48

**\* Zona pentru instituții publice și servicii ( ISZ )**

3. - U.T.R. nr.15/z, U.T.R. nr.16/z, U.T.R. nr.17/z, U.T.R. nr.18/z, ……………… …….…...49

- ILUSTRARE GRAFICĂ ………………………………………………………………….43

**\* Zona pentru unități de industrie și depozite ( IDz )**

4. - U.T.R. nr. 19/z, U.T.R. nr. 20/z, U.T.R. nr. 21/z U.T.R. nr. 22/z, U.T.R. nr. 23/z ………54

- ILUSTRARE GRAFICĂ …………………………………………………………..……..58

**\* Zona pentru spații verzi și agrement ( SPz )**

5. - U.T.R. nr. 24/z, U.T.R. nr. 25/z, U.T.R. nr. 26/z, U.T.R. nr. 27/z, ………………………..59

- ILUSTRARE GRAFICĂ ………………………………………………………………..…62

**\* Zona pentru teunico-edilitare ( TEz )**

5. - U.T.R. nr. 28/z ………………………………………………………………...…………..63

- ILUSTRARE GRAFICĂ ………………………………………………………………..…65

**\* Zona pentru gospodărie comunală ( SPz )**

5. - U.T.R. nr. 29/z, U.T.R. nr. 30/z, U.T.R. nr. 31/z, ………………..………………………..66

- ILUSTRARE GRAFICĂ ………………………………………………………………..…68

**Secțiunea V.b – Bodrogu Nou.**....................................................................................................69

**\* Zona de locuințe și funcțiuni complementare ( Lb )**

1. - U.T.R. nr. 1/b, - U.T.R. nr. 2/b - U.T.R. nr. 3/b - U.T.R. nr. 4/b …..………………...…69

- ILUSTRARE GRAFICĂ …………………………………………………………..……...73

**\* Zona pentru instituții și servicii publice ( ISb )**

2. - U.T.R. nr. 5/b, U.T.R. nr. 6/b, U.T.R. nr. 7/b, ………………..……………………...……74

- ILUSTRAR GRAFICĂ ………………………… ………………………………………..78

**\* Zona pentru spații verzi și agrement ( SPb )**

3. - U.T.R. nr. 8/b, …………………………………………………………………………..…79

- ILUSTRAR GRAFICĂ ………………………… ………………………………..…..…..81

**\* Zona pentru căi de comunicație ( Cb )**

4. - U.T.R. nr. 9/b, …………………………………………………………………………..…82

- ILUSTRAR GRAFICĂ ………………………… ………………………………..…..…..84

**Secțiunea V. – Trupuri izolate**....................................................................................................85

**\* Zona de locuințe și funcțiuni complementare ( Li )**

1. - U.T.R. nr. 1/i, - U.T.R. nr. 2/i ………………………………………..………………....…85

- ILUSTRARE GRAFICĂ …………………………………………………………..……...89

**\* Zona pentru instituții și servicii publice ( ISi )**

2. - U.T.R. nr. 3/i ………………………………..………………..……………………...……90

- ILUSTRAR GRAFICĂ ………………………… ………………………………………..93

**\* Zona pentru industrie și depozite ( IDi )**

3. - U.T.R. nr. 4/i ………………………………………………………………………………94

- ILUSTRAR GRAFICĂ ………………………… ………………………………..…..…..97

**\* Zona pentru unități agro-zootehnice ( Ai )**

4. - U.T.R. nr. 5/i, U.T.R. nr. 6/i, U.T.R. nr. 7/i, U.T.R. nr. 8/i, U.T.R. nr. 9/i, U.T.R. nr. 10/i, U.T.R. nr. 11/i, U.T.R. nr. 12/i, U.T.R. nr. 13/i, U.T.R. nr. 14/i, U.T.R. nr. 15/i, …….. …98

- ILUSTRAR GRAFICĂ ………………………… ………………………………..…..….101

**\* Zona pentru căi de comunicație ( Ci )**

5. - U.T.R. nr. 16/i, …………………………………..…………………………………...…..102

- ILUSTRAR GRAFICĂ ………………………… ………………………………..…..….104

**\* Zona pentru spații verzi și agrement ( SPb )**

6. - U.T.R. nr. 17/i, ……………………………………………………………………/….…105

- ILUSTRAR GRAFICĂ ………………………… ………………………………..…..….107

**Regulament local de urbanism**

**AFERENT P.U.G. COMUNA ZĂDĂRENI**

**TITLUL I. PRINCIPII GENERALE**

**1. Rolul regulamentului de urbanism**

**1.1.** Prezentul regulament este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe teritoriul administrativ al comunei Zădăreni

1. Regulamentul Local de Urbanism al comunei Zădăreni este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Zădăreni şi explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

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

**1.4.** Prezentul regulament poate fi modificat dacă prin Planuri Urbanistice Zonale ce modifică reglementările şi concepţia în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic General – comuna Zădăreni.

**1.5.** Modificarea prezentului Regulament, după aprobare, se poate face numai în spiritul şi litera legii şi urmând procesul de avizare şi aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic General – comuna Zădăreni, pe care îl explicitează şi 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 şi urbanismul.
* Ordinul M.D.R.A.P. nr. 223/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
* Legea 363/2006 (cu modificările și completările ulterioare) privind aprobarea P.A.T.N.

\* Secţiunea I: Rețele de transport

* Legea 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N.

\* Secţiunea II: Ape

* Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.

\* Secţiunea III: Zone protejate

* Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.

\* Secţiunea IV: Reţeaua de localităţi

* Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.

\* Secţiunea V: Zone de risc natural

* Legea 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N.

\* Secţiunea VI: Zone turistice

- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului Nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

- Legea apelor nr. 107/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică republicată cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea legii nr. 213/1998.

- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările şi modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

* Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcţii.

- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism

Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr.

21/N/10.04.2000 ;

* Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului urbanistic

general (MUNICIPII SI ORASE SUB 30.000 LOCUITORI - Volumul 2 -Regulament local de urbanism) aprobat prin Ord. MLPATnr. 13 N din 10.03.1999

1. Acte normative complementare

b.1. În domeniul construcţiilor

* Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu completările şi modificările ulterioare
* Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu completările și modificările ulterioare
* Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii republicată
* Legea 114/1996 - republicată a locuinţei
* Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. şi S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor.

b.2. În domeniul protecţiei mediului şi a asigurării sănătăţii populaţiei

* Legea 265/2006, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
* Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare
* Legea nr. 49/2011 privind regimul ariilor naturale protejate
* Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară
* Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară
* Ordinul M.A.P.P.M. nr. 828/2019 pentru aprobarea procedurii şi competenţelor de emitere a avizelor şi autorizaţiilor de gospodărirea apelor.

b.3. În domeniul administraţiei publice

* Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
* Legea nr. 51/2006 privind serviciile publice de gospodărie comunală
* Legea nr.247/2005 privind circulaţia juridică a terenurilor actualizată

b.4. În domeniul proprietăţii funciare

* Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar
* Legea nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole şi a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 şi a legii 169/1997
* Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare

b.5. În alte domenii

- [Legea nr. 307 din 12 iulie 2006](http://www.preventwork.ro/DepartmentFileHandler/0/0/legea-307-din-2006-privind-apararea-impotriva-incendiilor-399.pdf) privind apărarea împotriva incendiilor.

- [Ordonanta de urgenta nr. 21 din 15 aprilie 2004](http://www.preventwork.ro/DepartmentFileHandler/0/0/ou-21-din-2004-manag-sit-urg-403.pdf) privind Sistemul National de Management al Situa Situațiilor de Urgenta  privind protecția civila

* Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

**3. domeniul de aplicare**

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

Intravilanul comunei Zădăreni este format din următoarele localităţi şi trupuri izolate:

* ZĂDĂRENI - reședință de comună
* BODROGU NOU - sat aparţinător
* Trupuri izolate : - trupuri izolate

Aceste unităţi au fost puse în evidenţă în planşa 02 A- Zonificarea funcțională a teritoriului și 06 A Reglementări urbanistice / Unități teritoriale de referință.

**3.2.** Perimetrul intravilan propus, figurat în planşele Reglementari Urbanistice / U.T.R. , după încheierea procesului de avizare şi aprobare a P.U.G., va fi marcat pe teren prin borne potrivit Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare. Sarcina aplicării acestei prevederi revine Consiliului Local Zădăreni , în colaborare cu O.J.C.P.I. Arad.

1. Zonificarea funcţională a intravilanului s-a realizat conform art. 14 din R.G.U. şi a fost exprimată grafic în planşa de Reglementări/unităţi teritoriale de referinţă. Condiţiile de amplasare a clădirilor în zonele şi subzonele stabilite sunt expuse în Titlul V al prezentului regulament, în conformitate cu prevederile R.G.U. şi anexele sale.

**3.4.** În planşele Unităţi teritoriale de referinţă anexate regulamentului au fost puse în evidenţă aceste unităţi, cu indicarea zonelor şi subzonelor pe care le includ. Planşele REGLEMENTĂRI/unităţi teritoriale de referinţă fac legătura între reglementările expuse grafic în aceste planşe şi prescripţiile detaliate expuse în Titlul V prezentului regulament.

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

Intravilanul comunei Zădăreni este compus din următoarele U.T.R.-uri,

\* ZĂDĂRENI – trup intravilan principal / reședință comună :

31 u.t.r.-uri, numerotate de la 1/z la 31/z

\* BODROGU NOU – trup principal sat aparținător :

9 u.t.r. – uri, numerotate de la 1/b la 9/b

\* TRUPURI IZOLATE – extravilan u.a.t. :

17 u.t.r. – uri , numerotate de la 1/i la 17/i

**TITLUL II.**

**REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit**

**4.1.** Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul general de urbanism. Astfel :

1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilita de lege

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

terenurile agricole din extravilan sunt evidenţiate în planşa 02 – Zonificare funcțională teritorială.

Documentaţia întocmită în vederea obţinerii autorizaţiei de construire va respecta prevederile următoarelor legi cu efect contingent în domeniu:

* Legea fondului funciar nr. 18/1991 - cu modificările și completările ulterioare.
* Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
* Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor (cu modificările și completările ulterioare).
* Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare).
* Legea îmbunătăţirilor funciare nr. 84/1996.
* Ordinul 34/N/M/30/34.22/4221 din 1995 al MLPAT, MApN. MI şi SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea construcţiilor.
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru autorizarea normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
* Ordinul 3376/MC/M 35566/2102/667/C Ľ.093/2012/44083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN, MI, SRI, SIF, STS şi SPP pentru aprobarea condiţiilor de autorizare a construcţiilor cu caracter militar.

Terenurile agricole din extravilan sunt evidenţiate în planşa 02 – Zonificare funcțională teritorială. Terenurile la care se referă aceste prevederi sunt următoarele :

a) Terenuri arabile

* 2.086 ha -

b) Păşuni, fâneţe

* 53 ha

1. VII

* 1 ha

1. LIVEZI

* 12 ha

Utilizări permise

* Lucrări de utilitate publică de interes naţional sau local, admise în condiţiile Legii 18/1991 republicată, art. 92 alin.2, pe baza unor documentaţii specifice, aprobate de organisme competente conform legii.
* Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată).
* Anexele exploatațiilor agricole
* Obiectivele prevăzute în Legile 254/2022 și 263/2022 pentru modificare Legii 18/1991 în condițiile prevăzute de acestea
* Utilizări permise cu condiţii
* Reţele tehnico - edilitare, amplasate de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicaţie (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 102).
* Construcţiile care prin natura şi destinaţia lor nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din Legea nr. 18/1991 (republicată), vor avea procente minimale de ocupare a terenurilor şi se vor autoriza în urma obţinerii acordului de mediu.
* Utilizări interzise
* Nu se admit construcţii pe terenurile de clasa I şi II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare sau plantate cu vii şi livezi , cu excepțiile prevăzute de lege (Legea nr. 18/1991 – completată și republicată , art. 92 și altele).

**4.2**. Schimbarea destinaţiei terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcţiilor se realizează în condiţiile art. 4 din Regulamentul general de urbanism; destinaţia acestor terenuri este reprezentată în planşele de Reglementări / unităţi teritoriale de referinţă ale Planului urbanistic general.

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

a) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico - edilitare

b) amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico - edilitare care le aparţin în ansambluri compacte.

c) extinderea zonelor destinate amplasării unor unităţi care asigură aplicarea programului de dezvoltate economică a localităţii.

Operaţiile legate de realizarea obiectivelor mai sus enunţate vor respecta prevederile următoarelor legi:

* Legea nr. 287/2009 pentru aprobarea Codului Civil
* Legea nr. 50/1991 şi Legea 453/2001 privind autorizarea executării construcţiilor
* Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
* Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică ţi regimul juridic al acesteia
* Legea nr.247/2005 privind circulaţia juridică a terenurilor actualizată
* Legea nr. 2/1998 privind regimul concesiunilor
* Legea cadastrului şi publicaţii 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 265/2006, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
* Legea locuinţei nr. 114/1996 (republicată şi modificată prin legea nr. 145/1999)
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară
* Ordinul nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI şi S.R.I. pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor

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

Utilizări permise

* Toate tipurile de construcţii şi amenajări care îndeplinesc condiţiile impuse de lege şi de prezentul regulament

Utilizări permise cu condiţii

* În perimetrele obiectivelor protejate sau a zonelor de protecţie a acestor obiective construcţiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităţilor de specialitate competente.
* Construcţiile amplasate în vecinătatea obiectivelor cu destinaţie specială vor fi autorizate numai cu avizul autorităţilor menţionate în Ordinul 94/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI şi S.R.I.

Utilizări interzise

* Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentaţii aprobate, se interzice autorizarea construcţiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

**4.3.** Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile cu destinaţie forestieră din extravilanul u.a.t. se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Intravilanul comunei Zădăreni nu are in componenta terenuri forestiere (atât trupurile principale cat si cele izolate )

Suprafaţa terenurilor împădurite din extravilan, care se supun prevederilor articolului sus menţionat este de 80 ha aflate atât în proprietatea publică a comunei Zădăreni .

Intervenţiile pe aceste terenuri sunt permise cu respectarea următoarelor legi:

* Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată).
* Legea nr. 46/2008 (Codul Silvic).
* Legea protecţiei mediului nr. 265/2006 cu modificările ulterioare.
* Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996.
* Legea îmbunătăţirilor funciare nr. 138/2004.

Utilizări permise

* Lucrări de utilitate publică de interes naţional sau local prevăzute de legea nr. 46/2008 - Codul silvic (cu modificările ulterioare).

Utilizări permise cu condiţii

* Construcţii şi amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri şi căi ferate forestiere, fazanerii, păstrăvarii etc).

Utilizări interzise

* Orice fel de construcţii sau amenajări cu excepţia celor prevăzute de lege (Codul silvic).
  1. Autorizarea construcțiilor în zonele care conţin resurse ale subsolului este permisă în condițiile articolul 6 al Regulamentului General de Urbanism

Intervențiile în aceste perimetre presupun respectarea următoarelor legi :

* Constitutia Romaniei , art 41 si art 135
* Legea 287/2009 - Codul Civil
* Legea 265/2006, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
* Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare
* Legea imbunatatirilor funciare 138/2004

Pe teritoriul u.a.t. Zădăreni nu se află zone delimitate conform legii care conțin resurse identificate ale subsolului. Incintele aparținând Schelei de foraj Zădăreni au fost desființate odată cu lichidarea activității acesteia.

* 1. Autorizarea construcțiilor și amenajărilor din zonele care constituie resurse de apă sau platforme meteorologice se supune prevederilor art. 7 din Regulamentul General de Urbanism ,astfel :

1. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri , lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversarea albiilor cursurilor de apă . precum și a lucrărilor de gospodărirea apelor.

Pe teritoriul u.a.t. Zădăreni se află a suprafață de 33 ha ocupată cu ape. Dintre acestea în intravilanul localității Bodrogu Nou se află o suprafaţă de 0,45 ha ( iaz ), restul suprafeței fiind reprezentată de cursul Văii Zădăreniului și al Râului Mureș .

Amenajările piscicole ( de mică amploare ) din incinta pensiunii Maria și a Zonei de agrement Pescăria Zădăreni sunt subsecvente funcțiunilor principale ale acestor zone.

Autorizarea construcţiilor pe aceste suprafeţe sau în zonele riverane se supune articolului 7 din Regulamentul General de Urbanism şi următoarelor legi şi acte normative:

* Legea 287/2009 - Codul Civil
* Legea fondului funciar (republicată) nr. 18/1991.
* Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică ţi regimul juridic al acesteia.
* Legea cadastrului şi publicaţii imobiliare nr. 7/1996.
* Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările ulterioare.
* Legea nr. 171/1997 pentru aprobarea PATN - Secţiunea III - Ape.
* Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică.
* Legea protecţiei mediului, nr. 265/2006.
* [Legea Apelor nr. 107/25.09.1996, cu modificările și completările ulterioare;](http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/8565)
* [Ordonanța de Urgență nr. 107/05.09.2002 privind înființarea Administrației Naționale „Apele Române”, cu modificările și completările ulterioare;](http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/38503)
* [Legea 404/07.10.2003 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență nr. 107/05.09.2002 privind înființarea Administrației Naționale „Apele Române”, cu modificările și completările ulterioare;](http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/46874)
* [HOTĂRÂRE nr. 1176 din 29 septembrie 2005 privind aprobarea Statutului de organizare şi funcţionare a Administraţiei Naţionale „Apele Române”, cu modificarile si completari ulterioare;](http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/31843)
* [H.G. nr. 80/2011 pentru aprobarea Planului Național de Management aferent porțiunii din bazinul hidrografic internațional al fluviului Dunărea care este cuprinsă în teritoriul României;](http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/127743)
* [H.G. nr. 859/2016 pentru aprobarea Planului naţional de management actualizat aferent porţiunii din bazinul hidrografic internaţional al fluviului Dunărea care este cuprinsă în teritoriul României;](http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/184616)
* [Hotărârea Guvernului nr.846/2010 Strategia națională de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung;](http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/121991)
* [Ordinul ministrului mediului și gospodării apelor nr. 326/2007 privind aprobarea Metodologiei pentru delimitarea albiilor minore ale cursurilor de apă care aparţin domeniului public al statului;](http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/80696)

Utilizări permise

* Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea şi combaterea acţiunii distructive a apelor.
* Lucrări destinate exploatării iazurilor piscicole.

Utilizări permise cu condiţii

* Lucrări de poduri şi drumuri la traversarea cursurilor de apă cu condiţia asigurării măsurilor de apărare împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor şi cu respectarea zonelor de protecţie a lucrărilor de gospodărirea apelor, cu avizul primărilor şi al autorităţilor competente în gospodărirea apelor.
* Lucrări de extracție a agregatelor în vederea decolmatării albiilor cu avizul autorității de gospodărire a apelor

utilizări interzise

* Orice fel de construcţii în zonele de protecţie ale captărilor de apă.
* Orice fel de construcţii în albia majoră a văiilor.
  1. Autorizarea lucrărilor în zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate naturale protejate se supune prevederilor art.8 , aliniat 2 din Regulamentul General de Urbanism.

1. Autorizarea executării construcțiilor în parcurile naturale, rezervații naturale , precum și în celelalte zone protejate , de interes național , delimitate potrivit legii , se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice .

Sub incidența acestui articol se află situată, în nordul teritoriului , o porţiune din perimetrul Ariei protejată – Natura 2000 , Parcul Natural Lunca Mureșului Inferior , cod . ROSPA 0069 și ROSCI 0108 – Lunca Mureșului Inferior.

Aceste este constituit prin Hotărârea de Guvern nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecţie specială avifaunistică drept parte integrantă a Reţelei Ecologice Europene Natura 2000 în România, modificată și completată prin Hotărârea de Guvern nr. 971/2011.

Pe teritoriul u.a.t. Zădăreni Parcul Natural ocupă o suprafaţă de 2.967 hectare.

Propunerile de dezvoltare ale comunei nu afectează zonele naturale protejate situate in extravilan unității, înscriindu-se în prevederile planului de administrare a parcului, fiind localizate în zona de dezvoltare durabilă.

* Legea fondului funciar (republicată) nr. 18/1991.
* Legea nr. 46/2008 - Codul Silvic.
* OUG 195/2005 de protecție a mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 245/2006.
* OM nr. 135/2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice si privat
* HG 1.284/2007 privind declararea ariilor de protecţie specială avifaunistică ca parte integrantă a reţelei Natura 2000 în România
* OM 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanţă comunitară, ca parte integrantă a reţelei ecologice europene Natura 2000 în România (M Of nr. 98/07.02.2008).
* Plan de administrare a ariei protejate ROSPA 0014 – Câmpia Cermeiului

Utilizări permise

* Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile legii nr. 18/1991

Utilizări permise cu condiţii

* Lucrări de construcții prevăzute în plan cu respectarea de prescripțiile Planului de administrare al ariei, cu avizul A.N.A.P.

utilizări interzise

* Orice fel de construcţii care afectează sensibilitatea zonelor.

**4.7** Autorizarea lucrărilor de construcții sau amenajări în zone construite protejate face obiectul prevederilor art. 9 din regulamentul general de urbanism. Conform acestuia :

(1) Autorizarea construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit , de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizatedin județ, subordonate ministerelor prevăzute la al (1).

Pe teritoriul comunei Zădăreni se află următoarele situri sau obiective clasate în Lista monumentelor istorice județ Arad

a) Ansamblul monastic “Hodoş-Bodrog” compus din următoarele obiecte, conform “Listei monumentelor istorice 2010”.

\* 266/-AR II-a-A-00590 - Mănăstirea “Adormirea Maicii Domnului” Hodoş-Bodrog, ( foto 33 ) construită la începutul secolului XV, situată la nord-vest de localitate, în trup izolat, piesa principală a ansamblului monastic, se situează în incinta acestuia, având o zonă de protecţie de 210m de la limita de proprietate a acestui ansamblu.

\* 267/-AR-II-m-A-00590.01 - Biserica “Intrarea în Biserică a Maicii Domnului”, ( foto 31 ) situată în acelaşi ansamblu monastic, construită la sfârşitul secolului XV, renovată în 1766, se încadrează în aceeaşi zonă de protecţie.

\* 268/-AR-II-m-B-00590.02 - Chiliile vechi ( foto 32 ) , construite în secolul XVIII-XIX, fac parte din acelaşi ansamblu monastic, cu aceeaşi zonă de protecţie.

\* 269/-AR-II-m-B-00590.03 - Chiliile noi, construite în 1905, fac parte din acelaşi ansamblu monastic, cu aceeaşi zonă de protecţie.

\* 270-AR-II-m-A-00590.04 - Turnul clopotniţă al Mănăstirii Hodoş-Bodrog, construit în secolul XVI, fac parte din acelaşi ansamblu cu aceeaşi zonă de protecţie.

b) Situri istorice

\* 135-AR-I-S-B-0047 - Situl arheologic Zădăreni “Cartierul Nou!” sec.II-III.

\* 136-AR-I-m-B-00471.01 Necropolă - sec. II-III, Epoca Romană, situată în Zădăreni, Cartierul Nou.

\* 137-AR-I-M-B-00471.02 - Aşezare din perioada Hallstatt, în “Cartierul Nou” din Zădăreni.

\* 138-AR-I-s-B-00472 - Necropolă romană la Zădăreni - sec. II-III.

Autorizarea construcțiilor în perimetrul acestor obiective , cu zonele de protecție aferente se poate face cu respectarea următoarelor legi și acte normative :

* Legea 287/2009 - Codul Civil
* Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată).
* Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
* Legea nr. 50/1991 (republicată) cu modificările ulterioare.
* Legea mediului nr. 245/2006
* Legea privind protejarea monumentelor istorice nr. 422/2001.
* NORME METODOLOGICEdin 2 decembrie 2019 pentru aplicarea prevederilor art. 4 din **Legea** nr. **422**/**2001** privind protejarea monumentelor .
* Legea nr. 5/2000 privind aprobarea PATN - Secţiunea II - zone protejate.
* O.G.R. nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologice şi declanşarea unor situri arheologice ca zone de interes naţional.
* Ordinul nr. 7358/MC/1442 din 1996 al MLPAT şi MC privind instituirea Comisiei Zonelor Protejate Construire - Anexa 2.

Cu respectarea prevederilor specifice cuprinse în legile şi actele normative mai sus enunţate se put lua următoarele decizii:

Utilizări permise

* Lucrări de utilitate publică pe baza documentaţiilor specifice aprobate de organele competente.

Utilizări permise cu condiţii

* Toate tipurile de construcţii compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiţia respectării prescripţiilor conţinute în avizul conform al Direcției de Cultură a Județului Arad sau după caz M.C.C. și M.D.R.A.P.
* Intervențiile asupra arborilor vor fi minime, cu respectarea integrității formei coroanei specifice fiecărui arbore, iar intervențiile majore se vor putea efectua doar în baza unui raport de specialitate

Utilizări interzise

* Orice fel de construcţii şi amenajări, care prin funcţiune, configuraţie arhitecturală sau amplasament, compromit aspectul general al zonei, distrug coerenţa ţesutului urban existent sau afectează negativ valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

**5. Reguli cu privire la SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

**5.1.** Pe teritoriul administrativ al comunei Zădăreni există zone expuse la riscuri naturale, așa cum sunt acestea stabilite prin condiţiile articolului 10 din Regulamentul General de urbanism . Riscul la care sunt supuse aceste zone este riscul la inundații . Conform acestuia :

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale , cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora , este interzisă.

Aceste zone supuse riscului la inundații sunt evidențiate în Planul de management al riscului la inundații și harta de risc la inundații pentru zonele cu risc potențial semnificativ județ Arad

Autorizarea construcțiilor în zonele menționate anterior este permisă cu respectarea următoarelor legi și acte normative :

* Legea 10/1995 privind calitatea în constricţii.
* Legea cadastrului şi publicaţii imobiliare nr. 7/1994.
* Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
* Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu completările şi modificările ulterioare
* Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare
* Legea nr. 49/2011 privind regimul ariilor naturale protejate
* Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară
* Ordinul MLPAT şi ONCGC nr. 91/N/912-CP/1996 pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului reţelelor edilitare în localităţi.
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.

În condiţiile susmenţionate se admit următoarele:

Utilizări permise

* Lucrări pentru limitarea efectelor inundațiilor și a eroziunii provocată de acestea.

Utilizări permise cu condiţii

* Toate tipurile de construcţii compatibile cu specificul zonelor , conform planului , în zonele cu risc mic , cu respectarea măsurilor din prezentul regulament și cu avizul conform de gospodărirea apelor

Utilizări interzise

* Orice fel de construcţii şi amenajări, care nu se încadrează în situațiile descrise mai sus

**5.2.** Pe teritoriul administrativ al comunei Zădăreni există zone expuse la riscuri tehnologice, așa cum sunt acestea descrise în articolului 11 din Regulamentul General de Urbanism. Conform acestuia :

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice , precum și în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică , conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicare și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Autorizarea construcțiilor în condițiile art.11 din R.G.U. se face cu respectarea prevederilor următoarelor legi şi acte normative:

* Legea 10/1995 privind calitatea în constricţii.
* Legea cadastrului şi publicaţii 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 şi ONCGC nr. 91/N/912-CP/1996 pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului reţelelor edilitare în localităţi.
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.

În condiţiile susmenţionate se admit următoarele:

\* În intravilanul localității Zădăreni se află un obiectiv SEVESO ( Depozitul de carburanți Oscar Downstream s.r.l.situat pe strada Rozelor. Perimetral a fost instituită o zonă de protecție acoperind suprafațe pe care accidentul poate produce efecte cu rezultate ireversibile.

\* Teritoriul comunei Zădăreni este traversat de rețelele de echipare teritorială. Acestea sunt expuse în continuare împreună cu zonele de protecție

* DJ 682, zonă de protecție 20,00 m de o parte și de alta a zonei de siguranță a drumului
* Calea ferată Arad – Sânicolau Mare, zonă de protecție 100,00 m de o parte și de alta a axului căii
* Conducta de aducțiune gaza naturale Arad-SRM Zădăreni, zona de protecție 50,00 m de o parte și de alta a axului conductei
* Liniile aeriene de transport energie electrică de medie tensiune, zonă de protecție 12,50 m din axul traseului liniei.
* Se instituie sevitute de utilitate publica pentru lucrari de alimentare cu apa , conform

HG 930/2005 astfel:

\* Distanta de 10 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru statia de pompare

\* Distanta de 10 m de o parte si alta a conductelor de aductiune apa

În condiţiile susmenţionate se admit următoarele:

Utilizări permise

* Orice fel de construcţii sau amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice şi limitarea efectelor acestora.

Utilizări permise cu condiţii

* Toate tipurile de construcţii cu condiţia respectării servituţilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru reţele tehnico - edilitare, căi de comunicaţii, precum şi a exigenţelor Legii nr. 10/1995 privind rezistenţa, stabilitatea, siguranţa în exploatare, rezistenţa la foc, protecţia împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor şi protecţia mediului, cu avizul organismelor competente.

Utilizări interzise

* Toate tipurile de construcţii şi amenajări în zonele de protecţie stabilite prin norme sanitare şi de protecţia mediului, în zonele cu servituţi legal instituite pentru lucrările publice.

**5.3** Pe teritoriul u.a.t. Zădăreni nu se află și nu sunt propuse construcții cu funcțiuni care pot genera riscuri tehnologice și care să facă obiectul celor prevăzute la art.12 din Regulamentul General de Urbanism.

**5.4** Pe teritoriul u.a.t. Zădăreni și în condițiile prezentului regulament se vor respecta prevederile articolului 13 din R.G.U. referitor la asigurarea echipării edilitare

La autorizarea construcțiilor și amenajărilor se va avea în vedere prevederile următoarelor acte normative :

* Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
* Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare
* Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare
* Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii republicată
* Legea locuinței nr.114/1995
* Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară

Utilizări permise

- Orice fel de construcţii sau amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare

Utilizări ADMISE CONDIȚII

- În situația în care amplasamentul construcțiilor sau amenajărilor propuse nu are acces la rețele edilitare autorizarea construcțiilor este condiționată de executarea prioritară a rețelelor edilitare necesare

Utilizări INTERZISE

- Construcții care prin dimensiuni , destinație și amplasament față de zonele cu echipare edilitară asigurată presupun cheltuieli care nu pot fi asigurate de nici unul din factorii interesați

**5.5**. În procesul de elaborare a Planului Urbanistic General – Comuna Zădăreni s-au avut în vedere prevederile articolului 14 din R.G.U. referitor la asigurarea compatibilității funcțiunilor. Zonificarea funcțională a teritoriului este expusă în planșele 02 – Zonificarea funcțională teritorială ( extravilan ) și 06 A – Reglementări urbanistice .

Pentru modificările propuse față de situația existentă s-a avut în vedere respectarea prevederilor Anexei nr.1 la R.G.U.

În aplicarea prevederilor regulamentului se va respecta conținutul următoarelor acte normative :

* Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
* Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare
* Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii republicată
* Legea 265/2006, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare

**5.6.** Reglementările instituie prin măsurile expuse în Memoriul General , Titlul III. Propuneri de organizare urbanistică , cap. 3.11 – Reglementări urbanistice respectă prevederile articolului 15 din Regulamentul General de Urbanism și ale Anexei nr. 2

Se vor respecta următoarele acte normative :

* Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu completările şi modificările ulterioare
* Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu completările și modificările ulterioare
* Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii republicată
* Legea 114/1996 - republicată a locuinţei
* Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările şi modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
* Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcţii.

**5.7.** Lucrările de utilitate publică propuse spre realizare în perioada de valabilitate a P.U.G. Comuna Zădăreni sunt expuse în Vol. Ib - Memoriu General şi în următoarele planşe:

* Reglementări 06 /A
* Alimentare cu apă/canalizare 01 ED/p, 01ED/m
* Proprietatea terenurilor – Obiective de utilitate publică 07/A

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

* Constituţia României
* Codul civil aprobat prin Legea nr.287/2009
* Legea nr.247/2005 privind circulaţia juridică a terenurilor actualizată
* Legea nr. 50/1991 (republicată; cu modificările ulterioare), privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.
* - Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului Nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
* Legea nr. 255/210 privind exproprierea din cauză de utilitate publică
* Legea îmbunătăţirilor funciare nr. 84/1996
* Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată).
* Legea 265/2006, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare

În condiţiile enunţate se pot lua următoarele decizii.

Utilizări permise

* Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentaţii de urbanism şi amenajarea teritoriului, aprobate în condiţiile legii.

Utilizări permise cu condiţii

* Construcţii cu durată limitată de existenţă (provizorii)

utilizări interzise

* Orice fel de construcţii sau amenajare cu excepţia lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

**TITLUL III.**

**CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**6. reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii**

**6.1.** În vederea asigurării condiţiilor de însorire şi confort psihologice autorizarea construcţiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 şi a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de urbanism, în condiţiile următoarelor legi şi acte normative:

* Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind modul de viaţă a populaţiei.
* P 71 - Normativ de proiectare privind iluminatul natural în clădiri industriale.
* STAS 6221 - Construcţii civile, industriale şi agrozootehnice.

Iluminatul natural al încăperilor

* STAS 6448/1 - privind calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.

**6.2.** Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de urbanism, după cum urmează :

(1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice

a. Constructii si instalatii aferente drumurilor publice de deservire, de intretinere si de exploatare;

b. Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);

c. Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaza, titei

sau alte produse petroliere, retele termice, elecetrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

(2)In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza,

fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

a. Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive

ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta ;

b. Zonele de siguranta sunt suprafetele de teren situate de o parte si cealata a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau pentru alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru siguranta circulatiei. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenuluidrumului si alte asemenea.

(3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu

respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

-zonele de protectie a drumurilor raportata la limita zonei de siguranță:

- pana la 18 m in cazul drumurilor comunale.

- pana la 20 m in cazul drumurilor judetene,

Se vor respecta următoarele legi și acte normative :

* Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN - Secţiunea I Căi de comunicaţie  
  (Anexa I şi II).
* Legea Cadastrului şi publicaţii imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările şi completările ulterioare).
* Legea 265/2006, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
* Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
* Ordinele Ministrului Transporturilor nr. 571/1997; 43/1998; 44/1998; 45/1998;

47/1998; 49/1998; 50/1998; Ordinul MLPTL nr. 1.989/2002

* Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile sicompletarile ulterioare, precum si toate normativele in vigoare privind constructiile si/sau instalatiile;
* Ordonanta de Urgenta a Guvernuli Romaniei nr. 195/2002 privind circulatiape drumurile publice, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și Regulamentul de aplicare a acesteaia;
* Normele Metodologice privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului aprobate de MI si MT in vigoare la data executiei lucrarii.
* H.G. Nr. 540/2000 privind aprobarea incadrarii in categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulatiei
* publice, cu modificarile si completarile ulterioare

**6.3**. Pe teritoriul u.a.t. Zădăreni nu există situații care să facă obiectul Articolului 19 – Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile.

**6.4**. Amplasarea clădirilor și amenajărilor față de căi ferate din administrația SNCFR va respecta prevederile Art. 20 din Regulamentul General de Urbanism după cum urmează :

(1) In zona de protectie a infrastructurilor feroviare ( 100,00 m din axul liniei ) se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

a) constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata;

b) constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;

c) instalatii fixe pentru tractiune electrica;

d) instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructii aferente acestora.

(2) Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome „ Societatea a Cailor Ferate Romane” si al Ministerului Transportului.

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

(4) Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care efectueaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome „ Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane” si al Ministerului Transporturilor, si anume:

a) cai ferate industriale;

b) lucrari hidrotehnice;

c) traversarea carii ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;

d) subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, petroliere, termotehnologice sicanale libere.

(5) In zona de protectie a infrastructurii transporturilor se interzice:

a) amplasarea oricarei constructii, depozite de materiale sau infintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare

b) efectuarea oricarei lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane precum si a conditiilor de desfasurare a traficului normal.

(6) Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei autonome „ Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane”, pentru lucrari de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome „ Societatea Nationala a Cailor Rerate Romane”. Amplasarea de investitii pe zona de siguranta si de protectie a caii ferate se va face numai dupa obtinerea acordurilor prealabile a RCF Timisoara a CN Cai Ferate „ CFR” SA, Ministerul Transporturilor, conform reglementarilor in vigoare. In zona de siguranta (20 m din axul liniei) nu se admite autorizarea niciunei constructii cu excepția celor destinate echipării căii ferate..

Se vor respecta următoarele legi și acte normative:

* Legea 363/2006 (cu modificările și completările ulterioare) privind aprobarea P.A.T.N.

\* Secţiunea I: Rețele de transport

* Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare
* Legea 265/2006, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
* HGR 235/1991 privind înființarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române cu modificările ulterioare
* Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. şi S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor
* STAS 10849 / Lucrări de cale ferată. Infrastructură și suprastructură. Terminologie
* STAS 1244/1- Siguranța circulației. Trecerile la nivel cu calea ferată.Clasificare și stabilirea categoriilor de trecere la nivel

**6.5**. Teritoriul u.a.t. Zădăreni inclusiv este inclusă în zona de siguranță a Aeroportului Internațional Arad ( zona II și zona III ) . Autorizarea construcțiilor în acest areal se supune prevederilor Articolului 21 din Regulamentul General de Urbanism și este permisă doar cu avizul Autorității Aeronautice Române .

Se vor respecta :

* Legea 363/2006 (cu modificările și completările ulterioare) privind aprobarea P.A.T.N.

\* Secţiunea I: Rețele de transport

* Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare
* Codul aerian / 2020
* Legea 265/2006, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
* Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii republicată
* Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. şi S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor.

**6.6**. Limitele u.a.t. Zădăreni nu intră sub incidența prevederilor Articolului 22 din Regulamentul General de Urbanism – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat.

**6.7**. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament se va autoriza în condiţiile Articolului 23 din Regulamentul General de Urbanism după cum urmează :

(1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;

b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta

coerenta si caracterul fronturilor stradale;

(2) In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al caladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamnetului opus

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) In sensul prezentului regulament prin aliniament se intelege limita dintre domeniul

privat si domeniul public

Se vor respecta următoarelor legi şi acte normative:

* Legea 287/2009 - Codul Civil .
* Legea nr. 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice.
* Legea 265/2006, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
* Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
* Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului Nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare şi avizare sanitară.
* STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de ciclişti, prescripţii de proiectare.

**6.8.** Amplasarea construcţiilor în interitoriul parcelei se va autoriza în condiţiile Articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism urmărindu-se :

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterlae si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

\* SERVITUTEA DE VEDERE consta in interdictia de a deschide ferestre de vedere , balconae , etc. spre proprietatea invecinata, mai aproape de 2,00 metri , în cazul privirii directe și de 1,00 m , în cazul privirii piezișe ( Codul Civil )

Se va avea în vedere respectarea următoarelor legi şi acte normative:

* Legea 287/2009 - Codul Civil
* Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii.
* Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi publicaţii imobiliare.
* O.G.R. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.
* Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
* P 118-99 - Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor.

1. **reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
   1. Autorizarea construcţiilor se va face, în ceea ce priveşte asigurarea acceselor carosabile, în condiţiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi şi acte normative. Se vor avea în vedere următoarele prevederi:

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de

acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia

mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor (alin.1) , art. 25 , HG 525/1996, este obligatoriu la curtileinterioare, inchise pe toate laturile de cladiri , daca au aria mai mare de 60 mp si diferenta de nivel fata de drumul public ( neracordata functional prin pante - rampe carosabile ) , mai mica de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.Pentru curtile interioare inchise mentionate, la diferente de nivel mai mari neracordate (functional ), se asigura numai accese pentru fortele ( personalul) de interventie, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime.

(2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale pompieri.

 Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice ( alin 2 ), art. 25 din RGU, atunci cand conditiile locale nu permit sau nu justifica realizarea acestora (ex : anexe gospodaresti), la constructii incadrate la categoria "D" de importanta redusa (cf.Regulamentului aprobat prin HGR 261/1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate cf.art. 35 si 36 din Ord.G.R. nr.2/1994, privind calitatea in constructii).

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora . Stabilirea conditiilor, tipurilor si a numarului de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructii ( administrative, financiar - bancare, comerciale,invatamant, culte, locuinte, unitati economice etc.) prezentate in Anexa nr. 4 la RGU aprobat prin HG nr. 525 / 1996 , se face in raport cu:

 destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei, corespunzator conditiilor de amplasament ;

accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei proiectate si ale altor cladiri existente deservite, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;

accesele directe la reteaua majora de circulatie din localitati sau din teritoriu strada de categoria III, IV si V- cu circulatie continua si / sau discontinua ;

conditiile de fluenta, securitate, confort si buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participantii la trafic ( trafic usor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport in

comun );

Se vor respecta :

* Legea 287/2009 – Codul civil
* Legea 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcţiilor.
* Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului Nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
* Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii.
* C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulaţie din localităţi şi teritoriul de influenţă.
* STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

UTILIZĂRI PERMISE

* Construcţii şi amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranţă şi fluenţă a traficului, în condiţiile avizului administratorului drumului.

UTILIZĂRI PERMISE cu condiţii

* Construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiţia obţinerii avizului unităţii teritoriale de pompieri.

UTILIZĂRI INTERZISE

* Se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
  1. La autorizarea construcţiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la accese pietonale, îndeplinindu-se următoarele condiții :

(1)Autorizarea executării construcțiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare

Se vor respecta de asemenea condiţiile următoarelor legi din acte normative:

* Codul Civil - art. 616-619.
* Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.
* Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
* Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor - Anexă.
* CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcţiilor şi locurilor publice la cerinţele persoanelor handicapate.
* C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulaţie în localităţi și în zonele de influenţă.
* STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale şi piste de ciclişti. Prescripţii de proiectare.

**8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

**8.1.** Asigurarea echipării edilitare a construcţiilor va avea în vedere la autorizarea acestora, îndeplinirile condiţiilor articolului 27 din Regulamentul General de Urbanism- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordariii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) De la dispozitiile aliniamentului se poate deroga, cu avizul organelor amdinistratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de

consiliul local, la reteaua centralizata publica, atunci cand se va realiza.

* Cand retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului

localitatii suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevad dezvoltarea acestora in perspectiva, se admite construirea de locuinte individuale in urmatoarele conditii :

* Realizarea de solutii de echipare in sistem individual , care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului ( asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si bazine vidanjabile ), precum si prevederile Codului Civil ;
* In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local, daca acestea nu se inscriu in normele europene.

(3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reteaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

(4) Prevederile alin (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde exista retele publice de apa si de canalizare.

Se va urmări respectarea prevederilor următoarelor legi şi acte normative.

* Legea nr. 287/2009 - Codul Civil
* Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.
* Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
* Legea 265/2006, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
* Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale.
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.
* P.E. - 132 Normativ de proiectare a reţelelor electrice de distribuţie publică.
* 122-99 - Normativ de proiectare şi execuţie a lucrărilor de alimentare cu apă a localităţilor.
* NTPA-002/97 - Normativ privind condiţiile de evacuare a apelor uzate în reţelele de canalizare ale localităţilor.
* S.R. - 8591/97 - Reţele electrice subterane. Condiţii de amplasare.
* S.R. 1343-1 - Determinarea cantităţilor de apă potabilă pentru localităţi.
* STAS 1481 - Canalizări - reţele exterioare. Criterii generale şi studii de proiectare.

**8.2.** Realizarea rețelelor edilitare se supune condițiilor articolului 28 din Regulamentul General de Urbanism cu respectarea următoarelor măsuri :

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre un investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaza lucrarile din domeniul respectiv.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar

Se vor respecta cu precădere următoarele legi și acte normative :

* Legea nr. 287/2009 - Codul Civil
* Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.
* Legea 265/2006, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
* Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale.
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.

**8.3.** Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare se instituie în condițiilor articolului 29 din Regulamentul General de Urbanism cu respectarea următoarelor măsuri :

(1) Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a comunei sau judetului daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

Baza legală este constituită din :

* Constituția României
* Legea nr. 287/2009 - Codul Civil
* Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar
* Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
* Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare

**9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii**

**9.1.** Operaţiile de parcelare care se vor efectua pe terenurile nou introduse în intravilan sau

prin dezlipirea unor terenuri intravilane vor respecta prevederile articolului 30 din Regulamentul General de urbanism, în următoarele condiţii :

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate

b) suprafata minima a parcelei de 200 mp pentru cladirile insiruite si respectiv de minimum 350 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Se vor respecta următoarelor legi şi acte normative:

* Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.
* Legea 350/2001 a urbanismului.
* Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996.
* Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare sanitară.
* Ordinul MDRAP 233/2016 privind Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001

**9.2.** La stabilirea regimului de înălțime al construcțiilor se vor respecta prevederile de

articolului 31 din Regulamentul General de urbanism, astfel :

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depățească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
2. În sensul prezentului regulament , clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
3. Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Baza legală este constituită din :

* Legea nr. 289/2009 – Codul civil
* Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
* Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.
* Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu completările și modificările ulterioare
* Legea 265/2006, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
* Ordinul MLPAT nr.91/1991
* P116 – Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea ansamblurilor urbane

**9.3.** La autorizarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea prevederilor Articolului 32 din Regulamentul General de urbanism, după cum urmează :

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

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

Se vor respecta următoarelor legi şi acte normative:

* Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.
* Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
* Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu completările și modificările ulterioare
* Legea 265/2006, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
* Ordinul MLPAT nr.91/1991

**10. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri**

**10.1.** Autorizarea construcțiilor este permisă numai cu condiția îndeplinirii prevederilor Articolului 33 din Regulamentul General de Urbanism .

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

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1) , utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 la R. G. U.

Se vor respecta cu precădere următoarele legi și acte normative :

* Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu completările şi modificările ulterioare
* Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii republicată
* Legea 114/1996 - republicată a locuinţei
* Legea 265/2006, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
* C242 – Norme pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență
* P132 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane

**10.2.** Autorizarea amenajării spaţiilor verzi se va face în condiţiile aplicării prevederilor Articolului 34 şi Anexa 6 din Regulamentul General de urbanism.

(1) Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr 6 la prezentul regulament.

Se va urmări respectarea menţiunilor din următoarele legi şi acte normative:

* Legea nr. 287/2009 – Codul civil
* Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.
* Legea 265/2006, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
* Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi
* Legea 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.
* Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare sanitară.

**10.3.** Autorizarea împrejmuirilor se va face în condiţiile aplicării prevederilor Articolului 35 din Regulamentul General de urbanism.

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior

Se vor respecta menţiunilor din următoarele legi şi acte normative:

* Legea nr. 289/2009 – Codul civil
* Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
* Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.
* Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu completările și modificările ulterioare
* Legea 265/2006, privind protecţia mediului cu modificările ulterioare
* Ordinul MLPAT nr.91/1991

**TITLUL IV. zONIFICAREA FUNCŢIONALĂ**

**11. Zone şi subzone funcţionale**

**11.1**. Zonele funcţionale stabilite conform punctului 3.3. din prezentul regulament

sunt puse în evidenţă în planşele 02A – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI și 06A- reglementări urbanistice propuse/unități teritoriale de referință .

**11.2.** Datorită dispersiei în teritoriul intravilan, dar şi datorită trăsăturilor morfologice diferenţiate, zonele funcţionale au fost evidenţiate prin intermediul unor subzone. Acestea sunt determinate în planşele 06A/p și 06A/m reglementări urbanistice propuse/unități teritoriale de referinţă şi sunt expuse în prezentul regulament.

**11.3.** Zonele şi subzonele funcţionale care compun intravilanul comunei Zădăreni ( localitățile Zădăreni , Bodrogu Nou , Trupuri izolate ) , structurate in U.T.R. delimitate conventional pe baza criteriilor de omogenitate , sunt următoarele :

ZĂDĂRENI

* **Zona pentru locuinţe şi funcţiuni complementare ( Lz )**
* Subzona Lz 1- ( U.T.R. 1/z )
* Subzona Lz 2- ( U.T.R. 2/z )
* Subzona Lz 3- ( U.T.R. 3/z )
* Subzona Lz 4- ( U.T.R. 4/z )
* Subzona Lz 5- ( U.T.R. 4/z )
* Subzona Lz 6- ( U.T.R. 5/z )
* Subzona Lz 7- ( U.T.R. 2/z )
* Subzona Lz 8- ( U.T.R. 6/z )
* Subzona Lz 9- ( U.T.R. 7/z )
* Subzona Lz10- ( U.T.R. 1/z )
* Subzona Lz11- ( U.T.R. 8/z )
* Subzona Lz12- ( U.T.R. 9/z )
* Subzona Lz13- ( U.T.R. 10/z )
* Subzona Lz14- ( U.T.R. 11/z )
* Subzona Lz15- ( U.T.R. 12/z )
* Subzona Lz16- ( U.T.R. 13/z )
* **Zona mixtă pentru locuinţe şi servicii ( LSz )**
* Subzona LSz1- ( U.T.R. 14/z )
* **Zonă pentru instituţii şi servicii ( ISz )**
* Subzona ISz1 - ( U.T.R.15/d )
* Subzona ISz2 - ( U.T.R.16/d )
* Subzona ISz3 - ( U.T.R.17/d )
* Subzona ISz4 - ( U.T.R.18/d )
* **Zona pentru unităţi industriale şi depozite ( IDz )**
* Subzona IDz1- ( U.T.R.19/z )
* Subzona IDz2- ( U.T.R.20/z )
* Subzona IDz3- ( U.T.R.21/z )
* Subzona IDz4- ( U.T.R.22/z )
* Subzona IDz5- ( U.T.R.23/z )
* **Zona pentru spaţii verzi, sport şi agrement ( SPd )**
* Subzona SPz1 - ( U.T.R. 24/z )
* Subzona SPz2 - ( U.T.R. 25/z )
* Subzona SPz3 - ( U.T.R. 26/z )
* Subzona SPz4 - ( U.T.R. 3/z )
* Subzona SPz5 - ( U.T.R.27/z )
* Subzona SPz6 - ( U.T.R. 7/z )
* Subzona SPz7 - ( U.T.R.21/z )
* Subzona SPz8 - ( U.T.R.13/z )
* Subzona SPz9 - ( U.T.R.22/z )
* Subzona SPz10- ( U.T.R.13/z )
* Subzona SPz11- ( U.T.R.13/z )
* **Zonă pentru construcții tehnico-edilitare ( TEz )**
* Subzona TEz1- ( U.T.R.28/z )
* **Zonă pentru gospodărie comunală ( GCz )**
* Subzona GC1- ( U.T.R.29/z )
* Subzona GC2- ( U.T.R.30/z )
* Subzona GC3- ( U.T.R.31/z )
* **Zonă cu destinație specială ( HPd )**
* Subzona DSZ1 - ( U.T.R.15/z )

BODROGU NOU

* **Zona pentru locuinţe şi funcţiuni complementare ( Lb )**
* Subzona Lb1- ( U.T.R. 1/b )
* Subzona Lb2- ( U.T.R. 2/b )
* Subzona Lb3- ( U.T.R. 2/b )
* Subzona Lb4- ( U.T.R. 3/b )
* Subzona Lb5- ( U.T.R. 4/b )
* **Zonă pentru instituţii şi servicii ( ISb )**
* Subzona ISb1- ( U.T.R. 5/b )
* Subzona ISb2- ( U.T.R. 6/b )
* Subzona ISb3- ( U.T.R. 7/b )
* **Zona pentru spaţii verzi, sport şi agrement ( SPb )**
* Subzona SPb1- ( U.T.R.8/b )

TRUPURI IZOLATE

* **Zona pentru locuinţe şi funcţiuni complementare ( Li )**
* Subzona Li 1- ( U.T.R. 1/i )
* Subzona Li 2- ( U.T.R. 2/i )
* **Zona pentru instituții și servicii publice ( ISi )**
* Subzona ISi 1- ( U.T.R. 3/i )
* **Zona pentru unităţi industriale şi depozite ( IDi )**
* Subzona IDi 1- ( U.T.R. 4/i )
* **Zona pentru unităţi agricole ( Ai )**
* Subzona Ai 1 - ( U.T.R. 5/i )
* Subzona Ai 2 - ( U.T.R. 6/i )
* Subzona Ai 3 - ( U.T.R. 7/i )
* Subzona Ai 4 - ( U.T.R. 8/i )
* Subzona Ai 5 - ( U.T.R. 9/i )
* Subzona Ai 6 - ( U.T.R. 10/i )
* Subzona Ai 7 - ( U.T.R. 11/i )
* Subzona Ai 8 - ( U.T.R. 12/i )
* Subzona Ai 9 - ( U.T.R. 13/i )
* Subzona Ai10 - ( U.T.R. 14/i )
* Subzona Ai11 - ( U.T.R. 15/i )
* **Zonă pentru căi de circulație ( Ci )**
* Subzona Ci1 - ( U.T.R. 16/i )
* **Zonă spații verzi, agrement ( SPi )**
* Subzona SPi1- ( U.T.R. 17/i ) :

Principalele caracteristici ale zonelor si subzonelor funcționale au fost expuse in MEMORIUL GENERAL DE URBANISM – vol. Ia și Ib – piese scrise al acestei documentații – atât pentru situația existenta cat si pentru situația propusa

**TITLUL V.**

**PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE**

**Secțiunea V.a - Zădăreni**

**\* Zona de locuințe și funcțiuni complementare ( L/z )**

**1. U.T.R. nr. 1/z, U.T.R. nr. 2/z, U.T.R. nr. 3/z, U.T.R. nr. 4/z, U.T.R. nr. 5/z, U.T.R. nr.**  **6/z , U.T.R. nr. 7/z**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1

- U.T.R. 1/z este alcătuită din subzonele : Lz 1 / locuințe individuale pe lot

Lz10 / locuințe individuale pe lot.

- U.T.R. 2/z este alcătuită din subzona Lz 2 / locuințe individuale pe lot

Lz 7 / locuințe individuale pe lot

- U.T.R. 3/z este alcătuită din subzona Lz 3 / locuințe individuale pe lot

SPz4 / spații verzi

- U.T.R. 4/z este alcătuită din subzona Lz 4 / locuințe individuale pe lot

Lz 5 / locuințe individuale pe lot

- U.T.R. 5/z este alcătuită din subzona Lz 6 / locuințe individuale pe lot

- U.T.R. 6/z este alcătuită din subzona Lz 8 / locuințe individuale pe lot

- U.T.R. 7/z este alcătuită din subzona Lz 9 / locuințe individuale pe lot

SPz6 / spații verzi

Articolul 2 Funcțiunea dominată

Funcţiunea dominantă în toate unitățile este de zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare

Articolul 3 Funcțiuni complementare admise

1. Spații verzi în u.t.r. 3/z și u.t.r. 7/z.
2. Instituții publice și servicii în u.t.r. 1/z
3. Căi de circulație în toate unitățile

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

În toate unitățile unităţi este permisă autorizarea construcţiilor şi amenajărilor cu următoarele destinaţii:

* locuinţe individuale și anexele lor gospodărești
* echipare tehnico - edilitară
* căi de comunicație și transport
* spații verzi de gardă în zona căilor de circulație
* amenajare spații verzi în subzonele SPz4 și SPz6

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

(1) Unități de comerț și servicii de mică anvergură , cu acordul vecinilor

(2) Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în zona de protecţie a drumurilor şi a reţelelor edilitare este permisă cu avizul deţinătorilor de drumuri şi reţele edilitare.

(3) Ateliere de mică producție nepoluantă, cu acordul vecinilor

Articolul 6 Interdicţii permanente

Construcții și amenajări cu altă destinație decât cea prevăzută la art. 4 și art. 5

**1.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) Autorizarea construcţiilor având ca destinaţie instituţii şi servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

(2) Orientarea locuinţelor va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 11/2 ore la solstiţiul de iarnă.

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.

(2) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menţionate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spaţii verzi de gardă .

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

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

* Construcţii se vor amplasa la aliniamentul existent sau retrase cu maximum 5,00 m faţă de acesta, în funcţie de necesităţile funcţionale.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, în cazul clădirilor amplasate izolat , conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:

* 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.
* 1,00 m dintre golul care asigură privirea piezişă şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.

(2) Distanţa minimă obligatorie între construcţiile izolate de pe aceeaşi parcelă este cel puţin egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin de 3,00 m.

(3) În cazul construcţiilor de utilitate publică distanţele minime între clădiri se stabilesc pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei.

(2) Stabilirea, condiţiilor, a tipului şi 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 lăţime şi 4,0 m înălţime. În cazul unor curţi interioare cu o suprafaţă mai mare de 600 mp asigurarea unor accese dimensionate în condiţiile expuse anterior, este obligatorie.

Articolul 12 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinaţia clădirii.

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulaţia persoanelor cu handicap.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele existente de apă, energie electrică şi canalizare.

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

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

(1) În cazul în care branşarea consumatorilor necesită mărirea capacităţii sau lungimii reţelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parţial sau integral în baza unor relaţii contractuale cu Primăria.

(2) Cheltuielile de branşare 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 reţelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanţare a lucrărilor de execuţie a reţelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparţin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

**1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

1. Se admit operații de dezlipire a parcelelor cu respectarea următoarelor dimensiuni minime a parcelelor construibile, cu excepția celor din Lz10 :

* 150,00 mp pentru construcţii înşiruite , cu condiția asigurării unui front stradal de minimum 8,00 m.
* 250,00 mp pentru construcţii cuplate sau izolate, cu condiţia asigurării unui front stradal de minimum 12,00 m.

1. Terenurile din subzona Lz10 vor fi dezlipite în loturi destinate vânzării către proprietarii limitrofi din subzona Lz1

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

Înălţimea maximă admisă pentru fiecare subzonă este următoarea:

- Lz1 / locuințe individuale pe lot : p+1+m

- Lz2 / locuințe individuale pe lot : p+1+m

- Lz3 / locuințe individuale pe lot : p+1

- Lz4 / locuințe individuale pe lot : p+1

- Lz5 / locuințe individuale pe lot : p+1

- Lz6 / locuințe individuale pe lot : p+1

- Lz7 / locuințe individuale pe lot : p+1+m

- Lz8 / locuințe individuale pe lot : p+1

- Lz9 / locuințe individuale pe lot : p+1

- Lz10/ locuințe individuale pe lot : p+1+m

- SPz4/ spații verzi : p

- SPz6/ spații verzi : -

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcţii din următoarele puncte de vedere:

* conformarea construcţiei (se recomandă învelitoare de şarpantă)
* materiale de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje
* culorile ansamblului şi ale detaliilor
* conformarea faţadei, amplasarea şi dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare pentru fiecare

subzonă sunt următorii :

- Lz1 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 30% , C.U.T. = 0,90

- Lz2 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 30% , C.U.T. = 0,90

- Lz3 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 35% , C.U.T. = 0,70

- Lz4 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 35% , C.U.T. = 0,70

- Lz5 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 35% , C.U.T. = 0,70

- Lz6 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 35% , C.U.T. = 0,70

- Lz7 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 30% , C.U.T. = 0,90

- Lz8 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 35% , C.U.T. = 0,60

- Lz9 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 35% , C.U.T. = 0,60

- Lz10/ locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 30% , C.U.T. = 0,90

- SPz4/ spații verzi : P.O.T. = 2% , C.U.T. = 0,02%

- SPz6/ spații verzi : P.O.T. = - % , C.U.T. = -

**1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

(1) Autorizarea construcţiilor 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 unităţile de utilitate publică, amplasate pe terenuri aparţinând domeniului public, cu acordul proprietarului.

(3) Autorizarea construcţiilor de locuinţe este condiţionată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.

Articolul 21 Spaţii verzi

1. Se vor menţine actualele spaţii verzi de gardă şi se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare şi rigole.
2. Se vor efectua lucrări de amenajare în subzonele SPz4 și SPz6

(3) Aliniamentele plantate vor fi conformate şi amplasate astfel încât să nu afecteze funcţionalitatea căilor de circulaţie rutieră sau pietonală.

Articolul 22 Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile construcţiilor pe aliniament vor fi transparente.

(3) Împrejmuirile pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuinţe vor fi transparente, cu excepţia celor din zona curţilor care vor fi opace. Înălţimea lor va fi de maximum 2,00 m.

**ILUSTRARE GRAFICĂ**

**U.T.R. nr. 1/z, U.T.R. nr. 2/z, U.T.R. nr. 3/z, U.T.R. nr. 4/z, U.T.R. nr. 5/z, U.T.R. nr.**  **6/z , U.T.R. nr. 7/z**

**2. U.T.R. nr. 8/z, U.T.R. nr. 9/z, U.T.R. nr. 10/z, U.T.R. nr. 11/z, U.T.R. nr. 12/z, U.T.R. nr. 13/z**

**2.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1

- U.T.R. 8/z este alcătuită din subzona Lz11 / locuințe individuale pe lot

- U.T.R. 9/z este alcătuită din subzona Lz12 / locuințe individuale pe lot

- U.T.R. 10/z este alcătuită din subzona Lz13 / locuințe individuale pe lot

- U.T.R. 11/z este alcătuită din subzona Lz14 / locuințe individuale pe lot

- U.T.R. 12/z este alcătuită din subzona Lz15 / locuințe individuale pe lot

- U.T.R. 13/z este alcătuită din subzona Lz16 / locuințe individuale pe lot

SPz8 / spații verzi

SPz10/ spații verzi

SPz11/ spații verzi

Articolul 2 Funcțiunea dominată

Funcţiunea dominantă în toate unitățile este de zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare

Articolul 3 Funcțiuni complementare admise

1. Spații verzi
2. Mici unități de servicii și comerț
3. Căi de circulație în toate unitățile

**2.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

În toate unitățile unităţi este permisă autorizarea construcţiilor şi amenajărilor cu următoarele destinaţii:

* locuinţe individuale și anexele lor gospodărești
* echipare tehnico - edilitară
* căi de comunicație și transport
* spații verzi de gardă în zona căilor de circulație
* amenajare spații verzi în subzonele SPz8 , SPz10 și SP11

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

(1) Autorizarea construcțiilor este permisă doar în baza unor planuri urbanistice zonale și doar în condițiile stabilite de acestea. Prevederile referitoare la aceste unități au caracter orientativ.

Articolul 6 Interdicţii permanente

Cele prevăzute în documentațiile menționate la art. 5

**2.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**2.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) Autorizarea construcţiilor se va face cu respectarea prevederilor anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

(2) Orientarea locuinţelor va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 11/2 ore la solstiţiul de iarnă.

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.

(2) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menţionate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spaţii verzi de gardă .

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

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

* Construcţii se vor amplasa la aliniamentul existent sau retrase cu maximum 5,00 m faţă de acesta, în funcţie de necesităţile funcţionale.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, în cazul clădirilor amplasate izolat , conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:

* 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.
* 1,00 m dintre golul care asigură privirea piezişă şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.

(2) Distanţa minimă obligatorie între construcţiile izolate de pe aceeaşi parcelă este cel puţin egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin de 3,00 m.

(3) În cazul construcţiilor de utilitate publică distanţele minime între clădiri se stabilesc pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei.

(2) Stabilirea, condiţiilor, a tipului şi 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 lăţime şi 4,0 m înălţime. În cazul unor curţi interioare cu o suprafaţă mai mare de 600 mp asigurarea unor accese dimensionate în condiţiile expuse anterior, este obligatorie.

Articolul 12 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinaţia clădirii.

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulaţia persoanelor cu handicap.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele existente de apă, energie electrică, alimentare cu gaze şi canalizare.

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

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

(1) În cazul în care branşarea consumatorilor necesită mărirea capacităţii sau lungimii reţelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parţial sau integral în baza unor relaţii contractuale cu Primăria.

(2) Cheltuielile de branşare 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 reţelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanţare a lucrărilor de execuţie a reţelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparţin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

**2.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

Se admit operații de dezlipire a parcelelor cu respectarea următoarelor dimensiuni minime a parcelelor construibile :

* 150,00 mp pentru construcţii înşiruite , cu condiția asigurării unui front stradal de minimum 8,00 m.
* 250,00 mp pentru construcţii cuplate sau izolate, cu condiţia asigurării unui front stradal de minimum 12,00 m.

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

1. Înălţimea maximă admisă pentru fiecare subzonă este următoarea:

- Lz11 / locuințe individuale pe lot : p+1

- Lz12 / locuințe individuale pe lot : p+1

- Lz13 / locuințe individuale pe lot : p+1

- Lz14 / locuințe individuale pe lot : p+1

- Lz15 / locuințe individuale pe lot : p+1

- Lz16 / locuințe individuale pe lot : p+1

- SPz8 / spații verzi : -

- SPz10/ spații verzi : p

- SPz11/ spații verzi : p

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcţii din următoarele puncte de vedere:

* conformarea construcţiei (se recomandă învelitoare de şarpantă)
* materiale de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje
* culorile ansamblului şi ale detaliilor
* conformarea faţadei, amplasarea şi dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare pentru fiecare

subzonă sunt următorii :

- Lz11 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 30% , C.U.T. = 0,90

- Lz12 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 30% , C.U.T. = 0,90

- Lz13 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 35% , C.U.T. = 0,70

- Lz14 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 35% , C.U.T. = 0,70

- Lz15 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 35% , C.U.T. = 0,70

- Lz16 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 35% , C.U.T. = 0,70

* SPz 8/ spații verzi : P.O.T. = - % , C.U.T. = -

- SPz10/ spații verzi : P.O.T. = 5% , C.U.T. = 0,05%

- SPz11/ spații verzi : P.O.T. = 5 % , C.U.T. = 0,05%

**2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

(1) Autorizarea construcţiilor 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 unităţile de utilitate publică, amplasate pe terenuri aparţinând domeniului public, cu acordul proprietarului.

(3) Autorizarea construcţiilor de locuinţe este condiţionată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.

Articolul 21 Spaţii verzi

1. Se vor efectua lucrări de amenajare în subzonele SPz8, SPz10 și SPz11
2. În subzonele SPz10 și SPz11 vor fi amplasata construcții ambientale cu funcțiuni specifice parcurilor.

(3) Aliniamentele plantate vor fi conformate şi amplasate astfel încât să nu afecteze funcţionalitatea căilor de circulaţie rutieră sau pietonală.

Articolul 22 Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile construcţiilor pe aliniament vor fi transparente.

(3) Împrejmuirile pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuinţe vor fi transparente, cu excepţia celor din zona curţilor care vor fi opace. Înălţimea lor va fi de maximum 2,00 m.

**ILUSTRARE GRAFICĂ**

**U.T.R. nr. 8/z, U.T.R. nr. 9/z, U.T.R. nr. 10/z, U.T.R. nr. 11/z, U.T.R. nr. 12/z,**

**U.T.R. nr. 13/z**

**\* Zona mixtă de locuințe și servicii ( LS/z )**

**1. U.T.R. nr. 14/z**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1

- U.T.R. 14/z este alcătuită din subzonele : LSz11 / locuințe individuale și servicii

Articolul 2 Funcțiunea dominată

Funcţiunea dominantă în toate unitățile este de zonă de locuințe individuale și servicii

Articolul 3 Funcțiuni complementare admise

1. Spații verzi
2. Căi de circulație rutieră și pietonală

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

În unitate este permisă autorizarea construcţiilor şi amenajărilor cu următoarele destinaţii:

* locuinţe individuale și anexele lor gospodărești
* instituții publice
* unități de servicii
* echipare tehnico - edilitară
* căi de comunicație și transport
* spații verzi de gardă în zona căilor de circulație
* amenajare spații verzi în subzonele SPz8 , SPz10 și SP11

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

(1) Autorizarea construcțiilor în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor de echipare edilitară este permisă doar cu avizul administratorilor de rețea.

Articolul 6 Interdicţii permanente

Este interzisă autorizarea construcțiilor cu încălcarea art. 4 și art. 5 din prezentul regulament

**3.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**3.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) Autorizarea construcţiilor se va face cu respectarea prevederilor anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

(2) Orientarea locuinţelor va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 11/2 ore la solstiţiul de iarnă.

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.

(2) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menţionate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spaţii verzi de gardă .

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

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

* Construcţii se vor amplasa la aliniamentul existent sau retrase cu maximum 5,00 m faţă de acesta, în funcţie de necesităţile funcţionale.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, în cazul clădirilor amplasate izolat , conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:

* 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.
* 1,00 m dintre golul care asigură privirea piezişă şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.

(2) Distanţa minimă obligatorie între construcţiile izolate de pe aceeaşi parcelă este cel puţin egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin de 3,00 m.

(3) În cazul construcţiilor de utilitate publică distanţele minime între clădiri se stabilesc pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei.

(2) Stabilirea, condiţiilor, a tipului şi 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 lăţime şi 4,0 m înălţime. În cazul unor curţi interioare cu o suprafaţă mai mare de 600 mp asigurarea unor accese dimensionate în condiţiile expuse anterior, este obligatorie.

Articolul 12 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinaţia clădirii.

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulaţia persoanelor cu handicap.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai cu racordarea la reţelele existente de apă, energie electrică, alimentare cu gaze şi canalizare.

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

1. În cazul în care branşarea consumatorilor necesită mărirea capacităţii sau

lungimii reţelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parţial sau integral în baza unor relaţii contractuale cu Primăria.

(2) Cheltuielile de branşare 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 reţelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanţare a lucrărilor de execuţie a reţelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparţin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

**3.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

Se admit operații de dezlipire a parcelelor cu respectarea următoarelor dimensiuni minime a parcelelor construibile :

* 150,00 mp pentru construcţii înşiruite , cu condiția asigurării unui front stradal de minimum 8,00 m.
* 250,00 mp pentru construcţii cuplate sau izolate, cu condiţia asigurării unui front stradal de minimum 12,00 m.

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

Înălţimea maximă admisă în unitate este următoarea:

- LSz1 / locuințe și servicii : p+2

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcţii din următoarele puncte de vedere:

* conformarea construcţiei (se recomandă învelitoare de şarpantă)
* materiale de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje
* culorile ansamblului şi ale detaliilor
* conformarea faţadei, amplasarea şi dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare pentru fiecare

subzonă sunt următorii :

- LSz1 / locuințe și servicii : P.O.T. = 45% , C.U.T. = 1,20

**3.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

(1) Autorizarea construcţiilor 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 unităţile de utilitate publică, amplasate pe terenuri aparţinând domeniului public, cu acordul proprietarului.

(3) Autorizarea construcţiilor de locuinţe este condiţionată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.

Articolul 21 Spaţii verzi

Aliniamentele plantate vor fi conformate şi amplasate astfel încât să nu afecteze funcţionalitatea căilor de circulaţie rutieră sau pietonală.

Articolul 22 Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile construcţiilor pe aliniament vor fi transparente.

(3) Împrejmuirile pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuinţe vor fi transparente, cu excepţia celor din zona curţilor care vor fi opace. Înălţimea lor va fi de maximum 2,00 m.

**ILUSTRARE GRAFICĂ U.T.R. nr. 14/z**

**\* Zona pentru instituții și servicii publice ( ISz )**

**1. U.T.R. nr. 15/z, U.T.R. nr. 16/z, U.T.R. nr. 17/z, U.T.R. nr. 18/z**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1

- U.T.R. 15/z este alcătuită din subzona ISz1 / instituții publice și servicii

DSz1/ instituție publică

- U.T.R. 16/z este alcătuită din subzona ISz2 / instituții publice și servicii

- U.T.R. 17/z este alcătuită din subzona ISz3 / instituții publice și servicii

- U.T.R. 18/z este alcătuită din subzona ISz4 / instituții publice și servicii

Articolul 2

1. Funcţiunea dominantă în toate unitățile este de zonă de instituții publice și servicii

Articolul 3 Funcţiunile complementare admise

1. În toate unitățile sunt admise :

* Locuințe individuale
* Căi de comunicație
* Spații verzi
* Rețele de echipare edilitară

1. În U.T.R. 16/z sunt admise locuințe colective

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

Este permisă autorizarea construcţiilor şi amenajărilor cu următoarele destinaţii conform funcțiunii fiecărei subzone:

* instituții publice
* servicii publice
* locuinţe individuale
* locuințe colective în U.T.R.16/z
* echipare tehnico - edilitară
* căi de comunicație și transport
* spații verzi de gardă în zona căilor de circulație
* spații verzi conform prevederilor R.G.U. Anexa nr.6

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

1. Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în zona de protecţie a drumurilor şi a reţelelor edilitare este permisă cu avizul deţinătorilor de drumuri şi reţele edilitare.
2. Autorizarea construcțiilor din vecinătatea DSz1 se face cu avizul Ministerului Afacerilor Interne

Articolul 6 Interdicţii permanente

Construcții și amenajări cu altă destinație decât cea prevăzută la art. 4 și art. 5

**1.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

1. Autorizarea construcţiilor având ca destinaţie instituţii şi servicii de utilitate
2. publică se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

(2) Orientarea locuinţelor va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 11/2 ore la solstiţiul de iarnă.

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.

(2) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menţionate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spaţii verzi de gardă .

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

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

* Construcţii se vor amplasa la aliniamentul existent sau retrase cu maximum 5m faţă de acesta, în funcţie de necesităţile funcţionale.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:

* 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.
* 1,00 m dintre golul care asigură privirea piezişă şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.

(2) Distanţa minimă obligatorie între construcţiile izolate de pe aceeaşi parcelă este cel puţin egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin de 3m.

(3) În cazul construcţiilor de utilitate publică distanţele minime între clădiri se stabilesc pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei.

(2) Stabilirea, condiţiilor, a tipului şi 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 lăţime şi 4,0 m înălţime. În cazul unor curţi interioare cu o suprafaţă mai mare de 600 mp asigurarea unor accese dimensionate în condiţiile expuse anterior, este obligatorie.

Articolul 12 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinaţia clădirii.

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulaţia persoanelor cu handicap.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele existente de apă, energie electrică şi canalizare.

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

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

(1) În cazul în care branşarea consumatorilor necesită mărirea capacităţii sau lungimii reţelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parţial sau integral în baza unor relaţii contractuale cu Primăria.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanţare a lucrărilor de execuţie a reţelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparţin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

**1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

Se admit operații de dezlipire/alipire a parcelelor, în cazul celor destinate locuințelor , cu respectarea următoarelor dimensiuni minime a parcelei :

* 150 mp pentru construcţii înşiruite
* 200 mp pentru construcţii cuplate sau izolate, cu condiţia asigurării unui front stradal de minimum 8 m.

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

1. Înălţimea maximă admisă în fiecare unitate este următoarea :

- ISz1 / instituții și servicii : p+1

- ISz2 / instituții și servicii : p+2

- ISz3 / instituții și servicii : p+1

- ISz4 / servicii : p+1+m

- DSz1 / instituții : p+1

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcţii din următoarele puncte de vedere:

* conformarea construcţiei (se recomandă învelitoare de şarpantă)
* materiale de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje
* culorile ansamblului şi ale detaliilor
* conformarea faţadei, amplasarea şi dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare pentru fiecare

subzonă sunt următorii :

- ISz1 / instituții și servicii : P.O.T. = 50% , C.U.T. = 1,20

- ISz2 / instituții și servicii : P.O.T. = 50% , C.U.T. = 1,50

- ISz3 / instituții și servicii : P.O.T. = 30% , C.U.T. = 0,60

- ISz4 / servicii : P.O.T. = 30% , C.U.T. = 0,60

- DSz / instituții : P.O.T. = 35% , C.U.T. = 0,70

**1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

(3) Autorizarea construcţiilor de locuinţe este condiţionată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.

Articolul 21 Spaţii verzi

(1) Se vor menţine actualele spaţii verzi de gardă şi se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare şi rigole.

(2) Aliniamentele plantate vor fi conformate şi amplasate astfel încât să nu afecteze funcţionalitatea căilor de circulaţie rutieră sau pietonală.

Articolul 22 Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile construcţiilor cu funcţiuni de utilitate publică vor fi transparente.

(3) Împrejmuirile pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuinţe vor fi transparente, cu excepţia celor din zona curţilor care vor fi opace. Înălţimea lor va fi de minimum 2,00 m.

**ILUSTRARE GRAFICĂ**

**1. U.T.R. nr. 15/z, U.T.R. nr. 16/z, U.T.R. nr. 17/z, U.T.R. nr. 18/z**

**\* Zona pentru unități de industrie și depozite ( IDz )**

**1. U.T.R. nr. 19/z, U.T.R. nr. 20/z, U.T.R. nr. 21/z, U.T.R. nr. 22/z, U.T.R. nr. 23/z**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1

1. - Subunitățile funcționale care formează unitățile sunt următoarele :

- U.T.R. 19/z este alcătuită din subzona IDz1 / industrie și depozite

Cz1 / căi de comunicație ferate

- U.T.R. 20/z este alcătuită din subzona IDz2 / industrie și depozite

- U.T.R. 21/z este alcătuită din subzona IDz3 / industrie și depozite

SPz7 / spații verzi

- U.T.R. 22/z este alcătuită din subzona IDz4 / industrie și depozite

SPz9 / spații verzi

- U.T.R. 23/z este alcătuită din subzona IDz5 / industrie și depozite

IDz6 / industrie și depozite

Articolul 2

1. Funcţiunea dominantă în toate unitățile este de zonă pentru unități de industrie și depozite

Articolul 3

1. Funcţiunile complementare admise în toate unitățile sunt cele de servicii și căi de comunicație
2. Funcțiuni complementare admise :

- În U.T.R. 19/z dotări pentru comunicații ferate

- În U.T.R. 21/z spații verzi

- În U.T.R. 22/z spații verzi

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

Este permisă autorizarea construcţiilor şi amenajărilor cu următoarele destinaţii conform funcțiunii fiecărei subzone:

* Industrie nepoluantă
* Unități de depozitare
* echipare tehnico - edilitară
* căi de comunicație și transport
* spații verzi de gardă în zona căilor de circulație ( SPz7 și SPz9 )
* spații verzi conform prevederilor R.G.U. Anexa nr.6

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

1. Autorizarea construcțiilor în IDz4 , IDZ6 și SPz9 este permisă doar în baza unui plan urbanistic zonal elaborat și aprobat în condițiile legii.
2. Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în zona de protecţie a drumurilor şi a reţelelor edilitare este permisă cu avizul deţinătorilor de drumuri şi reţele edilitare.
3. Autorizarea construcțiilor în zona de protecție a monumentelor istorice sau arheologice este permisă cu avizul Direcției Județene de Cultură Arad

Articolul 6 Interdicţii permanente

Construcții și amenajări cu altă destinație decât cea prevăzută la art. 4 și art. 5

**1.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) Autorizarea construcţiilor având ca destinaţie servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.

(2) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menţionate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spaţii verzi de gardă .

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

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

* Construcţii se vor amplasa la aliniamentul existent sau retrase faţă de acesta, în funcţie de necesităţile funcţionale.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:

* 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.
* 1,00 m dintre golul care asigură privirea piezişă şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.

(2) Distanţa minimă obligatorie între construcţiile izolate de pe aceeaşi parcelă este cel puţin egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin de 3,00 m.

(3) În cazul construcţiilor de industrie/depozite distanţele minime între clădiri și între acestea și limitele incintelor se stabilesc conform avizului unităţii teritoriale de pompieri.

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei.

(2) Stabilirea, condiţiilor, a tipului şi 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 lăţime şi 4,0 m înălţime. În cazul unor curţi interioare cu o suprafaţă mai mare de 600 mp asigurarea unor accese dimensionate în condiţiile expuse anterior, este obligatorie.

Articolul 12 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinaţia clădirii.

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulaţia persoanelor cu handicap.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele existente de apă, energie electrică şi canalizare.

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

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

(1) În cazul în care branşarea consumatorilor necesită mărirea capacităţii sau lungimii reţelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parţial sau integral în baza unor relaţii contractuale cu Primăria.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanţare a lucrărilor de execuţie a reţelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparţin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

**1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

Se admit operații de dezlipire/alipire a parcelelor, conform necesităților de dezvoltare a activităților .

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

- IDz1 / industrie și depozite : p+1

- IDz2 / industrie și depozite : p+1

- IDz3 / industrie și depozite : p+1

- IDz4 / industrie și depozite : p+1

- IDz5 / industrie și depozite : p+1

- IDz6 / industrie și depozite : p+1

- Cz1 / căi de comun. ferate : p+1 : p+1

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcţii din următoarele puncte de vedere:

* conformarea construcţiei (se recomandă învelitoare de şarpantă)
* materiale de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje
* culorile ansamblului şi ale detaliilor
* conformarea faţadei, amplasarea şi dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare pentru fiecare

subzonă sunt următorii :

- IDz1 / industrie/depozite : P.O.T. = 60% , C.U.T. = 1,00

- IDz2 / industrie/depozite : P.O.T. = 60% , C.U.T. = 1,00

- IDz3 / industrie/depozite : P.O.T. = 60% , C.U.T. = 1,00

- IDz4 / industrie/depozite : P.O.T. = 60% , C.U.T. = 1,00

- IDz4 / industrie/depozite : P.O.T. = 60% , C.U.T. = 1,00

- IDz4 / industrie/depozite : P.O.T. = 60% , C.U.T. = 1,00

- Cz4 / căi comunic. ferate : P.O.T. = 40% , C.U.T. = 0,80

**1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

(3) Autorizarea construcţiilor de locuinţe este condiţionată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.

Articolul 21 Spaţii verzi

1. Se vor menţine actualele spaţii verzi de gardă şi se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare şi rigole.
2. În SPz7 și SPz9 nu se admit construcții supraterane.

(3) La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile Anexei nr. 6 din R.G.U.

Articolul 22 Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile construcţiilor de pe aliniament vor fi transparente.

(3) Împrejmuirile pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi opace. Înălţimea lor va fi de maximum 2,00 m.

**ILUSTRARE GRAFICĂ**

**U.T.R. nr. 19/z, U.T.R. nr. 20/z, U.T.R. nr. 21/z, U.T.R. nr. 22/z, U.T.R. nr. 23/z**

**\* Zona pentru spații verzi și agrement ( SPz )**

**1. U.T.R. nr. 24/z, U.T.R. nr. 25/z, U.T.R. nr. 26/z, U.T.R. nr. 27/z**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1 Componența unităților este următoarea :

- U.T.R. 24/z este alcătuită din subzona SPz1 / spații verzi

- U.T.R. 25/z este alcătuită din subzona SPz2 / spații verzi

- U.T.R. 26/z este alcătuită din subzona SPz3 / spații verzi

- U.T.R. 27/z este alcătuită din subzona SPz4 / spații verzi

Articolul 2

(1) Funcţiunea dominantă în toate unitățile este de zonă spațiu verde, agrement și sport

(2) Funcţiunile admise sunt :

- Parc în SPz 1

- Complex sportiv ( stadion de fotbal , terenuri pt. jocuri de echipă ) în SPz2

- Spațiu verde ambiental în SPz3

- Spațiu verde de protecție în SPz5

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

Este permisă autorizarea construcţiilor şi amenajărilor cu următoarele destinaţii în acord cu tematica funcțională a subzonei:

* amenajări destinate agrementului
* amenajări de spații verzi
* construcții și amenajări pentru practicarea sportului
* echipare tehnico - edilitară
* construcții și amenajări pentru căi de circulație carosabilă și pietonală

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

1. Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona malului Văii Zădăreniului este permisă numai cu avizul A.N. Apele române /A.B. Mureș
2. Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în zona de protecţie a drumurilor şi a reţelelor edilitare este permisă cu avizul deţinătorilor de drumuri şi reţele edilitare.

Articolul 6 Interdicţii permanente

Construcții și amenajări cu altă destinație decât cea prevăzută la art. 4 și art. 5

**1.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) Autorizarea construcţiilor se va face cu respectarea prevederilor anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.

(2) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menţionate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spaţii verzi de gardă .

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

* Construcţii se vor amplasa la aliniamentul existent sau retrase conform necesităților funcționale .

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Nu este necesară reglementarea

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei.

Articolul 12 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinaţia .

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulaţia persoanelor cu handicap.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă

(1) Autorizarea executării construcţiilor și amenajărilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele existente de apă, energie electrică şi canalizare.

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

Nu este necesară reglementarea

Articolul 15 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Nu este necesară reglementarea

**1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

Nu se admit operații de dezlipire/alipire a parcelei

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

(1) Înălțimea maximă admisă este parter

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea construcţiilor și amenajărilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcţii din următoarele puncte de vedere:

* conformarea construcţiei (se recomandă învelitoare de şarpantă)
* materiale de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje
* culorile ansamblului şi ale detaliilor
* conformarea faţadei, amplasarea şi dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului

1. În fiecare subzonă se stabilesc următorii indici:

Subzona SPz1 : - P.O.T. max. = 5 %, C.U.T. max. 0,05

Subzona SPz2 : - P.O.T. max. = 10%, C.U.T. max. 0,10

Subzona SPz3 : - P.O.T. max. = 2%, C.U.T. max. 0,02

Subzona SPd5 : - P.O.T. max. = 2%, C.U.T. max. 0,02

**1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

Nu este necesară reglementarea

Articolul 21 Spaţii verzi

(1) Se vor amenaja spații verzi și de agrement în baza unei autorizații de construire în condițiile prezentelor reglementări

Articolul 22 Împrejmuiri

1. Împrejmuirile din SPz2 vor fi transparente.
2. Subzonele nu necesită împrejmuiri cu excepția (1)

**ILUSTRARE GRAFICĂ**

**U.T.R. nr. 24/z, U.T.R. nr. 25/z, U.T.R. nr. 26/z, U.T.R. nr. 27/z**

**\* Zona pentru echipare tehnico-edilitară ( TEz )**

**1. U.T.R. nr. 28/z,**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1

(1) U.T.R. 28/z este formată din zona TEz1 – zonă pentru unități tehnico-edilitare

Articolul 2

(1) Funcţiunea dominantă a U.T.R. nr. 28/z este exclusiv zonă de echipare tehnico-edilitară .

Articolul 3 În unitate nu este admisă altă funcţiune complementară, decât cea dominantă existentă sau propusă

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

Este permisă autorizarea construcţiilor şi amenajărilor cu următoarele destinaţii:

* unități de echipare tehnico edilitară
* echipare rutieră
* spații verzi

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

( 1 ) Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în zona de protecţie a drumurilor şi a reţelelor edilitare este permisă cu avizul deţinătorilor de drumuri şi reţele edilitare.

Articolul 6 Interdicţii permanente

Construcții și amenajări cu altă destinație decât cea prevăzută la art. 4 și art. 5

**1.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

Nu necesită reglementare

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menţionate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, amenajări de spaţii verzi de gardă .

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

Nu necesită reglementare.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este necesară reglementarea

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei.

Articolul 12 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinaţia clădirii.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele existente de apă, energie electrică şi canalizare. În absența rețelelor se admite echiparea edilitară în sistem individual

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

(1) În cazul în care branşarea consumatorilor necesită mărirea capacităţii sau lungimii reţelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parţial sau integral în baza unor relaţii contractuale cu Primăria.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanţare a lucrărilor de execuţie a reţelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparţin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

**1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

Nu se admit operații de dezlipire/ a parcelei

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

(1) Înălţimea maximă admisă în subzona TEz1 este de p+1 niveluri, sau conform cu structura construcției.

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcţii din următoarele puncte de vedere:

* conformarea construcţiei (se recomandă învelitoare de şarpantă)
* materiale de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje
* culorile ansamblului şi ale detaliilor
* conformarea faţadei, amplasarea şi dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului

(1) în subzona TEz1 se stabilesc următorii indici:

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 1,00

**1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 21 Spaţii verzi

Se va asigura perimetral spațiu verde de protecție, de preferință în aliniament

Articolul 22 Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile construcţiilor vor fi transparente.

**ILUSTRARE GRAFICĂ U.T.R. 28/z**

**\* Zona pentru gospodărie comunală ( GCz )**

**1. U.T.R. nr. 29/z, U.T.R. nr. 30/z, U.T.R. nr. 31/z**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1

1. U.T.R. 29/z este alcătuită din subzona GCz1
2. U.T.R. 30/z este alcătuită din subzona GCz2
3. U.T.R. 31/z este alcătuită din subzona GCz3

Articolul 2

1. Funcţiunea dominantă în toate unitățile este exclusiv de gospodărie comunală (cimitire).
2. Funcțiunea complementară admis :

* Spațiilor verzi
* Amenajări aferente căilor de circulație
* Construcții specifice cultului funerar

Articolul 3 În unități nu sunt admise alte funcţiuni complementare, decât cele de la ( 2 )

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

Este permisă utilizarea terenurilor în scopuri legate de actuale lor destinaţie.

Este permisă autorizarea unor clădiri legate de cultul funerar

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

1. Realizarea unor amenajări sau construcţii în zona drumului public este permisă cu avizul deţinătorului de drum.

Articolul 6 Interdicţii definitive

Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor altele decât cele menționate în articolele precedente este interzisă.

**1.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

Monumentele funerare vor fi orientate conform cultului.

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

În zona de protecţie a drumului public este permisă autorizarea lucrărilor de echipare edilitară, spaţii verzi, trotuare şi parcaje, cu acordul deţinătorului de drum.

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

Amplasarea faţă de aliniament va fi stabilită printr-un plan de specialitate elaborat prin grija Primăriei Zădăreni.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

Perimetral pe conturul incintei se va asigura o fâşie de protecţie cu lăţimea minimă de 5,00 m, de preferință plantată cu arbori în aliniament

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

Articolul 11 Accese carosabile

Se vor asigura acces carosabile în interiorul tuturor unităţilor.

Articolul 12 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale în toate unităţile, conformate astfel încât să asigure și circulaţia persoanelor cu handicap.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară

Prin grija Primăriei se va asigura posibilitatea racordării la reţelele tehnico - edilitare necesare.

**1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 14 Parcelare

(1) Forma şi dimensiunile parcelelor se vor stabili de către administratorul cimitirului printr-o documentație specifică .

Articolul 15 Înălţimea construcţiilor

Înălţimea construcţiilor, în cazul autorizării acestora se va stabili prin certificat de urbanism.

Articolul 16 Aspectul exterior al construcţiilor

* La autorizarea construcţiilor se va urmări ca acestea să nu altereze prin aspect imaginea subzonelor.

Articolul 17 Procentul de ocupare a terenului

În toate subzonele se stabilesc următorii indici urbanistici

P.O.T. - 5% , C.U.T. – 0,05

**1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri**

Articolul 18 Parcaje

În zona spaţiului de acces a fiecărei unităţi se vor amenaja spaţii de parcare. În măsura posibilităţilor, acestea se vor amplasa în interiorul incintelor.

Articolul 19 Spaţii verzi

(1) Pe conturul incintei se va amenaja o fâşie plantată, cu rol de protecţie, cu lăţimea de minim 5,00 m..

(2) În interiorul incintei, se vor rezerva suprafeţe destinate spaţiilor verzi reprezentând minimum 20% din suprafaţa incintei.

Articolul 20 Împrejmuiri

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

**ILUSTRARE GRAFICĂ**

**U.T.R. nr. 29/z, U.T.R. nr. 30/z, U.T.R. nr. 31/z**

**Secțiunea V.b – BODROGU NOU**

**\* Zona de locuințe și funcțiuni complementare ( Lb )**

**1. U.T.R. nr. 1/b, U.T.R. nr. 2/b, U.T.R. nr. 3/b, U.T.R. nr. 4/b, U.T.R. nr. 5/b,**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1

- U.T.R. 1/b este alcătuită din subzonele : Lb 1 / locuințe individuale pe lot

- U.T.R. 2/b este alcătuită din subzona Lb 2 / locuințe individuale pe lot

Lb 3 / locuințe individuale pe lot

- U.T.R. 3/b este alcătuită din subzona Lb 4 / locuințe individuale pe lot

- U.T.R. 4/b este alcătuită din subzona Lb 5 / locuințe individuale pe lot

Articolul 2 Funcțiunea dominată

Funcţiunea dominantă în toate unitățile este de zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare

Articolul 3 Funcțiuni complementare admise

1. Spații verzi în u.t.r. 1/b
2. Servicii în u.t.r. 1/z
3. Căi de circulație în toate unitățile

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

În toate unitățile unităţi este permisă autorizarea construcţiilor şi amenajărilor cu următoarele destinaţii:

* locuinţe individuale și anexele lor gospodărești
* echipare tehnico - edilitară
* căi de comunicație și transport
* spații verzi de gardă în zona căilor de circulație

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

(1) Unități de comerț și servicii de mică anvergură , cu acordul vecinilor

(2) Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în zona de protecţie a drumurilor , căii ferate şi a reţelelor edilitare este permisă cu avizul deţinătorilor de căi şi reţele edilitare.

(3) Ateliere de mică producție nepoluantă, cu acordul vecinilor

(4) Autorizarea construcțiilor în U.T.R. 5/b și U.T.R. 4/b este permisă doar în baza unor planuri urbanistice zonale

Articolul 6 Interdicţii permanente

Construcții și amenajări cu altă destinație decât cea prevăzută la art. 4 și art. 5

**1.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) Autorizarea construcţiilor având ca destinaţie instituţii şi servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

(2) Orientarea locuinţelor va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 11/2 ore la solstiţiul de iarnă.

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.

(2) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menţionate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spaţii verzi de gardă .

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

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

* Construcţii se vor amplasa la aliniamentul existent sau retrase cu maximum 5,00 m faţă de acesta, în funcţie de necesităţile funcţionale.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, în cazul clădirilor amplasate izolat , conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:

* 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.
* 1,00 m dintre golul care asigură privirea piezişă şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.

(2) Distanţa minimă obligatorie între construcţiile izolate de pe aceeaşi parcelă este cel puţin egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin de 3,00 m.

(3) În cazul construcţiilor de utilitate publică distanţele minime între clădiri se stabilesc pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct .

(2) Stabilirea, condiţiilor, a tipului şi 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 lăţime şi 4,0 m înălţime. În cazul unor curţi interioare cu o suprafaţă mai mare de 600 mp asigurarea unor accese dimensionate în condiţiile expuse anterior, este obligatorie.

Articolul 12 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinaţia clădirii.

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulaţia persoanelor cu handicap.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă

1. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există

posibilitatea racordării la reţelele existente de apă, energie electrică şi canalizare.

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

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

(1) În cazul în care branşarea consumatorilor necesită mărirea capacităţii sau lungimii reţelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parţial sau integral în baza unor relaţii contractuale cu Primăria.

(2) Cheltuielile de branşare 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 reţelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanţare a lucrărilor de execuţie a reţelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparţin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

**1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

1. Se admit operații de dezlipire a parcelelor cu respectarea următoarelor dimensiuni minime a parcelelor construibile, cu excepția celor din Lz10 :

* 150,00 mp pentru construcţii înşiruite , cu condiția asigurării unui front stradal de minimum 8,00 m.
* 250,00 mp pentru construcţii cuplate sau izolate, cu condiţia asigurării unui front stradal de minimum 12,00 m.

1. Terenurile din subzona Lz10 vor fi dezlipite în loturi destinate vânzării către proprietarii limitrofi din subzona Lz1

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

Înălţimea maximă admisă pentru fiecare subzonă este următoarea:

- Lb1 / locuințe individuale pe lot : p+1

- Lb2 / locuințe individuale pe lot : p+1

- Lb3 / locuințe individuale pe lot : p+1

- Lb4 / locuințe individuale pe lot : p+1

- Lb5 / locuințe individuale pe lot : p+1

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcţii din următoarele puncte de vedere:

* conformarea construcţiei (se recomandă învelitoare de şarpantă)
* materiale de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje
* culorile ansamblului şi ale detaliilor
* conformarea faţadei, amplasarea şi dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare pentru fiecare

subzonă sunt următorii :

- Lb1 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 30% , C.U.T. = 0,60

- Lb2 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 30% , C.U.T. = 0,60

- Lb3 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 35% , C.U.T. = 0,70

- Lb4 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 30% , C.U.T. = 0,30

- Lb5 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 30% , C.U.T. = 0,60

**1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

(1) Autorizarea construcţiilor 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 unităţile de utilitate publică, amplasate pe terenuri aparţinând domeniului public, cu acordul proprietarului.

(3) Autorizarea construcţiilor de locuinţe este condiţionată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.

Articolul 21 Spaţii verzi

1. Se vor menţine actualele spaţii verzi de gardă şi se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare şi rigole.
2. Se vor efectua lucrări de amenajare în subzonele SPz4 și SPz6

(3) Aliniamentele plantate vor fi conformate şi amplasate astfel încât să nu afecteze funcţionalitatea căilor de circulaţie rutieră sau pietonală.

Articolul 22 Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile construcţiilor pe aliniament vor fi transparente.

(3) Împrejmuirile pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuinţe vor fi transparente, cu excepţia celor din zona curţilor care vor fi opace. Înălţimea lor va fi de maximum 2,00 m.

**ILUSTRARE GRAFICĂ**

**U.T.R. nr. 1/b, U.T.R. nr. 2/b, U.T.R. nr. 3/b, U.T.R. nr. 4/b,**

**\* Zona pentru instituții și servicii publice ( ISb )**

**1. U.T.R. nr. 5/b, U.T.R. nr. 6/b, U.T.R. nr. 7/b**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1

- U.T.R. 5/z este alcătuită din subzona ISb1 / instituții publice și servicii

- U.T.R. 6/z este alcătuită din subzona ISb2 / instituții publice și servicii

- U.T.R. 7/z este alcătuită din subzona ISb3 / instituții publice și servicii

Articolul 2

1. Funcţiunea dominantă în toate unitățile este de zonă de instituții publice și servicii

Articolul 3 Funcţiunile complementare admise

1. Funcțiunile admise în unități sunt următoarele :

* Locuințe individuale, în ISb1
* Căi de comunicație
* Spații verzi
* Rețele de echipare edilitară

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

Este permisă autorizarea construcţiilor şi amenajărilor cu următoarele destinaţii conform funcțiunii fiecărei subzone:

* instituții publice
* servicii publice
* locuinţe individuale în ISb1
* echipare tehnico - edilitară
* căi de comunicație și transport
* spații verzi de gardă în zona căilor de circulație

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

1. Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în zona de protecţie a drumurilor şi a reţelelor edilitare este permisă cu avizul deţinătorilor de drumuri şi reţele edilitare.
2. Autorizarea construcțiilor din vecinătatea DSz1 se face cu avizul Ministerului Afacerilor Interne

Articolul 6 Interdicţii permanente

Construcții și amenajări cu altă destinație decât cea prevăzută la art. 4 și art. 5

**1.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

1. Autorizarea construcţiilor având ca destinaţie instituţii şi servicii de utilitate

publică se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

1. Orientarea locuinţelor va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 11/2 ore la solstiţiul de iarnă.

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.

(2) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menţionate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spaţii verzi de gardă .

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

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

* Construcţii se vor amplasa la aliniamentul existent sau retrase cu maximum 5m faţă de acesta, în funcţie de necesităţile funcţionale.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:

* 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.
* 1,00 m dintre golul care asigură privirea piezişă şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.

(2) Distanţa minimă obligatorie între construcţiile izolate de pe aceeaşi parcelă este cel puţin egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin de 3m.

(3) În cazul construcţiilor de utilitate publică distanţele minime între clădiri se stabilesc pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei.

(2) Stabilirea, condiţiilor, a tipului şi 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 lăţime şi 4,0 m înălţime. În cazul unor curţi interioare cu o suprafaţă mai mare de 600 mp asigurarea unor accese dimensionate în condiţiile expuse anterior, este obligatorie.

Articolul 12 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinaţia clădirii.

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulaţia persoanelor cu handicap.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele existente de apă, energie electrică şi canalizare.

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

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

(1) În cazul în care branşarea consumatorilor necesită mărirea capacităţii sau lungimii reţelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parţial sau integral în baza unor relaţii contractuale cu Primăria.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanţare a lucrărilor de execuţie a reţelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparţin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

**1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

Se admit operații de dezlipire/alipire a parcelelor, în cazul celor destinate locuințelor , cu respectarea următoarelor dimensiuni minime a parcelei :

* 150 mp pentru construcţii înşiruite
* 200 mp pentru construcţii cuplate sau izolate, cu condiţia asigurării unui front stradal de minimum 8 m.

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

1. Înălţimea maximă admisă în fiecare unitate este următoarea :

- ISb1 / instituții și servicii : p+1

- ISb2 / instituții și servicii : p+1

- ISb3 / instituții și servicii : p+1

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcţii din următoarele puncte de vedere:

* conformarea construcţiei (se recomandă învelitoare de şarpantă)
* materiale de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje
* culorile ansamblului şi ale detaliilor
* conformarea faţadei, amplasarea şi dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare pentru fiecare

subzonă sunt următorii :

- ISb1 / instituții și servicii : P.O.T. = 50% , C.U.T. = 1,00

- ISb2 / instituții și servicii : P.O.T. = 25% , C.U.T. = 0,50

- ISb3 / instituții și servicii : P.O.T. = 50% , C.U.T. = 1,00

**1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

(3) Autorizarea construcţiilor de locuinţe este condiţionată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.

Articolul 21 Spaţii verzi

(1) Se vor menţine actualele spaţii verzi de gardă şi se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare şi rigole.

(2) Aliniamentele plantate vor fi conformate şi amplasate astfel încât să nu afecteze funcţionalitatea căilor de circulaţie rutieră sau pietonală.

Articolul 22 Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile construcţiilor cu funcţiuni de utilitate publică vor fi transparente.

(3) Împrejmuirile pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuinţe vor fi transparente, cu excepţia celor din zona curţilor care vor fi opace. Înălţimea lor va fi de minimum 2,00 m.

**ILUSTRARE GRAFICĂ**

**1. U.T.R. nr. 5/b, U.T.R. nr. 6/b, U.T.R. nr. 7/b**

**\* Zona pentru spații verzi și agrement ( SPb )**

**1. U.T.R. nr. 8/b**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1 Componența unităților este următoarea :

- U.T.R. 8/b este alcătuită din subzona SPb1 / spații verzi

HPb1 / suprafețe cu ape

Articolul 2

(1) Funcţiunea dominantă este de zonă spațiu verde, agrement

(2) Funcţiunile admise sunt :

- Spațiu verde ambiental în SPb1

- Activități de agrement în HPb1

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

Este permisă autorizarea construcţiilor şi amenajărilor cu următoarele destinaţii în acord cu tematica funcțională a subzonei:

* amenajări destinate agrementului
* amenajări de spații verzi
* echipare tehnico - edilitară
* construcții și amenajări pentru căi de circulație carosabilă și pietonală

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

1. Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona malului Văii Zădăreniului este permisă numai cu avizul A.N. Apele române /A.B. Mureș
2. Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în zona de protecţie a drumurilor şi a reţelelor edilitare este permisă cu avizul deţinătorilor de drumuri şi reţele edilitare.

Articolul 6 Interdicţii permanente

Construcții și amenajări cu altă destinație decât cea prevăzută la art. 4 și art. 5

**1.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) Autorizarea construcţiilor se va face cu respectarea prevederilor anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

* Construcţii se vor amplasa la aliniamentul existent sau retrase conform necesităților funcționale .

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

1. Nu este necesară reglementarea

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei.

Articolul 12 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinaţia .

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulaţia persoanelor cu handicap.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă

(1) Autorizarea executării construcţiilor și amenajărilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele existente de apă, energie electrică şi canalizare.

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

Nu este necesară reglementarea

Articolul 15 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Nu este necesară reglementarea

**1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

Nu se admit operații de dezlipire/alipire a parcelei

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

(1) Înălțimea maximă admisă este parter

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea construcţiilor și amenajărilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcţii din următoarele puncte de vedere:

* conformarea construcţiei (se recomandă învelitoare de şarpantă)
* materiale de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje
* culorile ansamblului şi ale detaliilor
* conformarea faţadei, amplasarea şi dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului

1. În fiecare subzonă se stabilesc următorii indici:

Subzona SPb1 : - P.O.T. max. = 5 %, C.U.T. max. 0,05

Subzona HPb1 : - P.O.T. max. = 5%, C.U.T. max. 0,05

**1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

Nu este necesară reglementarea

Articolul 21 Spaţii verzi

(1) Se vor amenaja spații verzi și de agrement în baza unei autorizații de construire în condițiile prezentelor reglementări

Articolul 22 Împrejmuiri

1. Subzona HPb1 împrejmuirea va fi transparentă

**ILUSTRARE GRAFICĂ**

**U.T.R. nr. 8/b**

**\* Zona pentru căi de comunicație ( Cb1 )**

**1. U.T.R. nr. 9/b**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1

(1) U.T.R. 9/b este formată din zona Cb1 – zonă pentru căi de circulație ferate

Articolul 2

(1) Funcţiunea dominantă a U.T.R. nr. 9/b este exclusiv zonă pentru căi de circulație ferate ( stația de cale ferată Bodrogu Nou

Articolul 3 În unitate nu este admisă altă funcţiune complementară, decât cea dominantă existentă sau propusă

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

Este permisă autorizarea construcţiilor şi amenajărilor cu următoarele destinaţii:

* Construcții destinate funcționării stației de cale ferată
* unități de echipare tehnico edilitară
* echipare cale ferată
* spații verzi

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

( 1 ) Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în zona de protecţie a drumurilor, a căii ferate şi a reţelelor edilitare este permisă cu avizul deţinătorilor de drumuri şi reţele edilitare.

Articolul 6 Interdicţii permanente

Orice construcție care nu servește funcționării stației de cale ferată

**1.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

Nu necesită reglementare

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menţionate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, amenajări de spaţii verzi de gardă .

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

Nu necesită reglementare.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este necesară reglementarea

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei.

Articolul 12 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinaţia clădirii.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele existente de apă, energie electrică şi canalizare. În absența rețelelor se admite echiparea edilitară în sistem individual

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

(1) În cazul în care branşarea consumatorilor necesită mărirea capacităţii sau lungimii reţelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parţial sau integral în baza unor relaţii contractuale cu Primăria.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanţare a lucrărilor de execuţie a reţelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparţin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

**1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

Nu se admit operații de dezlipire/ a parcelei

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

(1) Înălţimea maximă admisă în subzona Cb1 este de p+1 niveluri, sau conform cu structura funcțională a construcției.

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcţii din următoarele puncte de vedere:

* conformarea construcţiei (se recomandă învelitoare de şarpantă)
* materiale de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje
* culorile ansamblului şi ale detaliilor
* conformarea faţadei, amplasarea şi dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului

(1) în subzona Cb1 se stabilesc următorii indici:

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 1,00

**1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 21 Spaţii verzi

Se va asigura perimetral spațiu verde de protecție, de preferință în aliniament

Articolul 22 Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile construcţiilor vor fi transparente.

**ILUSTRARE GRAFICĂ**

**U.T.R. nr. 9/b**

**Secțiunea V.i – TRUPURI IZOLATE**

**\* Zona de locuințe și funcțiuni complementare ( Li )**

**1. U.T.R. nr. 1/i, U.T.R. nr. 2/i**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1

1. U.T.R. 1/i este alcătuită din: - subzona Li1 – locuințe individuale ( trup 3 )

U.T.R. 2/i este alcătuită din: - subzona Li2 – locuință individuală ( trup 5 )

Articolul 2 Funcțiunea dominată

Funcţiunea dominantă în toate unitățile este de zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare

Articolul 3 Funcțiuni complementare admise

(1) Spații verzi în u.t.r. 1/i

(2) Servicii în u.t.r. 1/i

(3) Căi de circulație în toate unitățile

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

1. În toate unitățile unităţi este permisă autorizarea construcţiilor şi amenajărilor cu următoarele destinaţii:

* locuinţe individuale și anexele lor gospodărești
* echipare tehnico - edilitară
* căi de comunicație și transport
* spații verzi de gardă în zona căilor de circulație

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

(1) Unități de comerț și servicii de mică anvergură , cu acordul vecinilor în u.t.r. 1/i

(2) Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în zona de protecţie a drumurilor , căii ferate şi a reţelelor edilitare este permisă cu avizul deţinătorilor de căi şi reţele edilitare

Articolul 6 Interdicţii permanente

Construcții și amenajări cu altă destinație decât cea prevăzută la art. 4 și art. 5

**1.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) Autorizarea construcţiilor având ca destinaţie instituţii şi servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

(2) Orientarea locuinţelor va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 11/2 ore la solstiţiul de iarnă.

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.

(2) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menţionate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spaţii verzi de gardă .

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

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

* Construcţii se vor amplasa la aliniamentul existent sau retrase cu maximum 5,00 m faţă de acesta, în funcţie de necesităţile funcţionale.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, în cazul clădirilor amplasate izolat , conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:

* 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.
* 1,00 m dintre golul care asigură privirea piezişă şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.

(2) Distanţa minimă obligatorie între construcţiile izolate de pe aceeaşi parcelă este cel puţin egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin de 3,00 m.

(3) În cazul construcţiilor de utilitate publică distanţele minime între clădiri se stabilesc pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct .

(2) Stabilirea, condiţiilor, a tipului şi 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 lăţime şi 4,0 m înălţime. În cazul unor curţi interioare cu o suprafaţă mai mare de 600 mp asigurarea unor accese dimensionate în condiţiile expuse anterior, este obligatorie.

Articolul 12 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinaţia clădirii.

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulaţia persoanelor cu handicap.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă

1. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există

posibilitatea racordării la reţelele existente de apă, energie electrică şi canalizare.

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

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

(1) În cazul în care branşarea consumatorilor necesită mărirea capacităţii sau lungimii reţelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parţial sau integral în baza unor relaţii contractuale cu Primăria.

(2) Cheltuielile de branşare 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 reţelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanţare a lucrărilor de execuţie a reţelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparţin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

**1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

1. Se admit operații de dezlipire a parcelelor cu respectarea următoarelor dimensiuni minime a parcelelor construibile, cu excepția celor din Lz10 :

* 150,00 mp pentru construcţii înşiruite , cu condiția asigurării unui front stradal de minimum 8,00 m.
* 250,00 mp pentru construcţii cuplate sau izolate, cu condiţia asigurării unui front stradal de minimum 12,00 m.

1. Terenurile din subzona Lz10 vor fi dezlipite în loturi destinate vânzării către proprietarii limitrofi din subzona Lz1

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

Înălţimea maximă admisă pentru fiecare subzonă este următoarea:

- Li1 / locuințe individuale pe lot : p+1

- Li2 / locuințe individuale pe lot : p+1

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcţii din următoarele puncte de vedere:

* conformarea construcţiei (se recomandă învelitoare de şarpantă)
* materiale de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje
* culorile ansamblului şi ale detaliilor
* conformarea faţadei, amplasarea şi dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare pentru fiecare

subzonă sunt următorii :

- Li1 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 30% , C.U.T. = 0,60

- Li2 / locuințe individuale pe lot : P.O.T. = 30% , C.U.T. = 0,60

**1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

(1) Autorizarea construcţiilor 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 unităţile de utilitate publică, amplasate pe terenuri aparţinând domeniului public, cu acordul proprietarului.

(3) Autorizarea construcţiilor de locuinţe este condiţionată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.

Articolul 21 Spaţii verzi

1. Se vor menţine actualele spaţii verzi de gardă şi se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare şi rigole.
2. Se vor efectua lucrări de amenajare în subzonele SPz4 și SPz6

(3) Aliniamentele plantate vor fi conformate şi amplasate astfel încât să nu afecteze funcţionalitatea căilor de circulaţie rutieră sau pietonală.

Articolul 22 Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile construcţiilor pe aliniament vor fi transparente.

(3) Împrejmuirile pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuinţe vor fi transparente, cu excepţia celor din zona curţilor care vor fi opace. Înălţimea lor va fi de maximum 2,00 m.

**ILUSTRARE GRAFICĂ**

**U.T.R. nr. 1/i, U.T.R. nr. 2/i**

**\* Zona pentru instituții și servicii publice ( ISi )**

**1. U.T.R. nr. 3/i**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1

- U.T.R. 3/i este alcătuită din subzona ISi1 / instituții publice ( trup 4 )

Articolul 2

Funcţiunea dominantă în unitate este de construcție de cult ( Mănăstirea Hodoș Bodrog )

Articolul 3 Funcţiunile complementare admise

Funcțiunile admise în unitate sunt următoarele :

* Construcții dedicate cultului
* Locuințe pentru monahi
* Clădiri administrative
* Clădiri anexe gospodărești
* Alte clădiri necesare funcționării așezământului
* Căi de comunicație
* Spații verzi
* Rețele de echipare edilitară

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

Este permisă autorizarea construcţiilor şi amenajărilor cu următoarele destinaţii conform funcțiunii subzonei:

* Clădiri de cult
* Clădiri necesare desfășurării vieții monahale
* Clădiri gospodărețti
* echipare tehnico - edilitară
* căi de comunicație și transport
* spații verzi de gardă în zona căilor de circulație

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

1. Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în zona de protecţie a drumurilor şi a reţelelor edilitare este permisă cu avizul deţinătorilor de drumuri şi reţele edilitare.
2. Autorizarea construcțiilor este permisă cu avizul Ministerului Culturii

Articolul 6 Interdicţii permanente

Construcții și amenajări cu altă destinație decât cea prevăzută la art. 4 și art. 5

**1.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

1. Autorizarea construcţiilor având ca destinaţie instituţii şi servicii de utilitate

publică se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

1. Orientarea clădirilor de cult se va face conform

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.

(2) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menţionate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spaţii verzi de gardă .

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

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

* Nu este necesară reglementarea.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

- Nu este necesară reglementarea

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei.

(2) Stabilirea, condiţiilor, a tipului şi 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 lăţime şi 4,0 m înălţime. În cazul unor curţi interioare cu o suprafaţă mai mare de 600 mp asigurarea unor accese dimensionate în condiţiile expuse anterior, este obligatorie.

Articolul 12 Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulaţia persoanelor cu handicap.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele existente de apă, energie electrică şi canalizare.

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

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

(1) În cazul în care branşarea consumatorilor necesită mărirea capacităţii sau lungimii reţelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parţial sau integral în baza unor relaţii contractuale cu Primăria.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanţare a lucrărilor de execuţie a reţelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparţin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

**1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

* Nu este necesară reglementarea

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

Înălţimea maximă admisă este p+1 sau conform necesităților cultului

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcţii din următoarele puncte de vedere:

* conformarea construcţiei (se recomandă învelitoare de şarpantă)
* materiale de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje
* culorile ansamblului şi ale detaliilor
* conformarea faţadei, amplasarea şi dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare sunt următorii :

- ISi1 / instituții și servicii : P.O.T. = 25% , C.U.T. = 0,40

**1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

(3) Autorizarea construcţiilor de locuinţe este condiţionată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.

Articolul 21 Spaţii verzi

(1) Se vor menţine actualele spaţii verzi de gardă şi se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare şi rigole.

(2) Aliniamentele plantate vor fi conformate şi amplasate astfel încât să nu afecteze funcţionalitatea căilor de circulaţie rutieră sau pietonală.

Articolul 22 Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile construcţiilor vor fi conforme cu necesitățile activităților din așezământ

**ILUSTRARE GRAFICĂ U.T.R. nr. 3/i**

**\* Zona pentru unități de industrie și depozite ( IDi )**

**1. U.T.R. nr. 4/i**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1

1. - Subunitățile funcționale care formează unitatea sunt următoarele :

- U.T.R. 19/z este alcătuită din subzona IDi1 / industrie și depozite (trup 7)

AI 12/ fermă agrozootehniecă (trup7)

Articolul 2

1. Funcţiunea dominantă este de zonă pentru unități de industrie și depozite

( balastieră și stație de sortare agregate )

Articolul 3

1. Funcţiunea complementară este de zonă agro-zootehnică în subzona Ai12

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

Este permisă autorizarea construcţiilor şi amenajărilor cu următoarele destinaţii conform funcțiunii fiecărei subzone:

* Industrie nepoluantă
* Unități de depozitare
* Activități agro-zootehnice în subzona A i12
* echipare tehnico - edilitară
* căi de comunicație și transport
* spații verzi de gardă în zona căilor de circulație ( SPz7 și SPz9 )
* spații verzi conform prevederilor R.G.U. Anexa nr.6

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

1. Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în zona de protecţie a drumurilor şi a reţelelor edilitare este permisă cu avizul deţinătorilor de drumuri şi reţele edilitare.
2. Autorizarea construcțiilor în zona de protecție a monumentelor istorice sau arheologice este permisă cu avizul Direcției Județene de Cultură Arad

Articolul 6 Interdicţii permanente

Construcții și amenajări cu altă destinație decât cea prevăzută la art. 4 și art. 5

**1.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) Autorizarea construcţiilor având ca destinaţie servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.

(2) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menţionate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spaţii verzi de gardă .

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

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

* Construcţii se vor amplasa la aliniamentul existent sau retrase faţă de acesta, în funcţie de necesităţile funcţionale.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:

* 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.
* 1,00 m dintre golul care asigură privirea piezişă şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.

(2) Distanţa minimă obligatorie între construcţiile izolate de pe aceeaşi parcelă este cel puţin egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin de 3,00 m.

(3) În cazul construcţiilor de industrie/depozite distanţele minime între clădiri și între acestea și limitele incintelor se stabilesc conform avizului unităţii teritoriale de pompieri.

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei.

(2) Stabilirea, condiţiilor, a tipului şi 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 lăţime şi 4,0 m înălţime. În cazul unor curţi interioare cu o suprafaţă mai mare de 600 mp asigurarea unor accese dimensionate în condiţiile expuse anterior, este obligatorie.

Articolul 12 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinaţia clădirii.

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulaţia persoanelor cu handicap.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele existente de apă, energie electrică şi canalizare.

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

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

(1) În cazul în care branşarea consumatorilor necesită mărirea capacităţii sau lungimii reţelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parţial sau integral în baza unor relaţii contractuale cu Primăria.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanţare a lucrărilor de execuţie a reţelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparţin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

**1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

Se admit operații de dezlipire/alipire a parcelelor, conform necesităților de dezvoltare a activităților .

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

- IDi1 / industrie și depozite : p+1

- Ai12 / industrie și depozite : p+1

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcţii din următoarele puncte de vedere:

* conformarea construcţiei (se recomandă învelitoare de şarpantă)
* materiale de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje
* culorile ansamblului şi ale detaliilor
* conformarea faţadei, amplasarea şi dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare pentru fiecare

subzonă sunt următorii :

- IDi1 / industrie/depozite : P.O.T. = 60% , C.U.T. = 1,00

- Ai12 / industrie/depozite : P.O.T. = 60% , C.U.T. = 1,00

**1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

(3) Autorizarea construcţiilor de locuinţe este condiţionată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.

Articolul 21 Spaţii verzi

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile Anexei nr. 6 din R.G.U.

Articolul 22 Împrejmuiri

Împrejmuirile construcţiilor vor fi conforme cu necesitățile funcționale ale activităților desfășurate.

**ILUSTRARE GRAFICĂ U.T.R. nr. 4/i**

**\* Zona pentru unități agricole ( Ai )**

**1. U.T.R. nr. 5/i, U.T.R. nr. 6/i, U.T.R. nr. 7/i, U.T.R. nr. 8/i, U.T.R. nr. 9/i, U.T.R. nr. 10/i, U.T.R. nr. 11/i, U.T.R. nr. 12/i, , U.T.R. nr. 13/i, , U.T.R. nr. 14/i, U.T.R. nr. 15/i,**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1

(1) U.T.R. 5/i este alcătuită din subzona Ai 1 – trup 6 ( fermă zootehnică )

U.T.R. 6/i este alcătuită din subzona Ai 2 – trup 9 ( microfermă zootehnică )

U.T.R. 7/i este alcătuită din subzona Ai 3 – trup10 ( microfermă zootehnică )

U.T.R. 8/i este alcătuită din subzona Ai 4 – trup11 ( microfermă zootehnică )

U.T.R. 8/i este alcătuită din subzona Ai 5 – trup12 ( microfermă zootehnică )

U.T.R. 10/i este alcătuită din subzona Ai 6 – trup14 ( microfermă zootehnică )

U.T.R. 11/i este alcătuită din subzona Ai 7 – trup15 ( fermă zootehnică )

U.T.R. 12/i este alcătuită din subzona Ai 8 – trup16 ( fermă zootehnică )

U.T.R. 12/i este alcătuită din subzona Ai 9 – trup17 ( microfermă zootehnică )

U.T.R. 14/i este alcătuită din subzona Ai10 – trup18 ( microfermă zootehnică )

U.T.R. 15/i este alcătuită din subzona Ai11 – trup19 (microfermă zootehnică )

Articolul 2

1. Funcţiunea dominantă a unităților este exclusiv zonă pentru unități agrozootehnice și activități de suport ale acestora

Articolul 3 În unități este admisă ca funcţiune complementară construcțiile și amenajările de echipare edilitară .

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

1. În toate unitățile este permisă autorizarea construcţiilor cu următoarele destinaţii:

* construcţii agro-zootehnice
* construcții pentru prelucrarea produselor agricole şi agrozootehnice
* construcții de echipare edilitară
* locuință de serviciu
* spații cazare

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

( 1 ) Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în zona de protecţie a drumurilor şi a reţelelor de echipare tehnico - edilitare este permisă cu avizul deţinătorilor de drumuri ţi reţele tehnico - edilitare.

( 2 ) Construcțiile agrozootehnice se vor autoriza cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 19//2014

Articolul 6 Interdicţii permanente

În toate unitățile este interzisă autorizarea construcţiilor cu altă destinaţie decât cea menţionată la art. 4, aliniat 2.

**1.3. Capitolul III - Condiţii de conformare şi amplasare a construcţiilor**

**1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) În toate unitățile spaţiile administrative vor fi orientate conform organizării funcționale.

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza construcţii sau amenajări sau amenajări adiacente drumului public, cu avizul organelor de specialitate.

(2) În zona de protecţie a drumului public se pot autoriza, în afara celor menţionate la aliniatul anterior lucrări de echipare tehnico - edilitară, cu avizul organelor de specialitate, şi cu condiţia ca prin conformare sau exploatare să nu afecteze fluenţa circulaţiei pietonale sau carosabile.

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

(1) În toate unitățile retragerea față de aliniament se va stabili conform necesităților funcționale

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

1. Distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:

* 2,00 m între faţadele cu ferestre şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.
* 1,00 m între golul care permite privirea piezişă şi limita de proprietate, îngrădită sau nu.

(2) Distanţa minimă obligatorie între construcţiile de pe aceeaşi parcelă este de 3,50m.

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea iilor în toate unităţile este permisă numai dacă se asigură acces carosabil direct la drumul public, conform destinaţiei construcţiei.

(2) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,80m lăţime şi 4,20 m înălţime. În cazul unor curţi interioare cu suprafaţă mai mare de 600 mp asigurarea unor accese dimensionate în condiţiile expuse anterior este obligatorie.

Articolul 12 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinaţia clădirii direct din căile de circulaţie publică.

(2) Conformarea acceselor pietonale va fi astfel realizată încât să asigure circulaţia persoanelor cu handicap.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă:

(1) În situația în care în zona unităților nu există rețele de echipare tehnico-edilitară înființate și în stare de funcționalitate se admite autorizarea construcțiilor echipate cu sisteme individuale .

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

(1) În cazul în care branşarea consumatorilor necesită din U.T.R. 9/d necesită mărirea capacităţii sau lungimii reţelelor edilitare, acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parţial sau integral, în baza unor contracte cu primăria sau deţinătorii de reţele.

(2) Cheltuielile de branşare sau racordare,cad în sarcina investitorilor sau beneficiarilor.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanţare a lucrărilor de execuţie, reţele tehnico - edilitare aparţin, pe lungimea care are caracter de utilitate publică, domeniului public.

**1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

Nu este necesară reglementarea operațiilor de parcelare

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

(1) Înălţimea maximă admisă în toate unitățile este de P+1.

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei și funcțiunii construcției.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului

Indicatorii specifici unităţilor sunt:

Subzona Ai 1 - ( U.T.R. 5/i ) : - P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max. 0,90

Subzona Ai 2 - ( U.T.R. 6/i ) : - P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max. 0,90

Subzona Ai 3 - ( U.T.R. 7/i ) : - P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max. 0,90

Subzona Ai 4 - ( U.T.R. 8/i ) : - P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max. 0,90

Subzona Ai 5 - ( U.T.R. 9/i ) : - P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max. 0,90

Subzona Ai 6 - ( U.T.R. 10/i ) : - P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max. 0,90

Subzona Ai 7 - ( U.T.R. 11/i ) : - P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max. 0,90

Subzona Ai 8 - ( U.T.R. 12/i ) : - P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max. 0,90

Subzona Ai 9 - ( U.T.R. 13/i ) : - P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max. 0,90

Subzona Ai10 - ( U.T.R. 14/i ) : - P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max. 0,90

Subzona Ai11 - ( U.T.R. 15/i ) : - P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max. 0,90

**1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă se asigură în interiorul incintei numărul de parcaje necesar conform Anexei nr.5 din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 21 Spaţii verzi

Autorizarea construcţiilor este condiţionată de realizarea perimetrală în incintă, a unui spaţiu plantat cu rol de protecţie în lăţime minimă de 2,00 m, cu excepția U.T.R. nr. 27

Articolul 22 Împrejmuiri

Se vor realiza împrejmuiri conform necesităților funcționale

**ILUSTRARE GRAFICĂ**

**U.T.R. nr. 5/i, U.T.R. nr. 6/i, U.T.R. nr. 7/i, U.T.R. nr. 8/i, U.T.R. nr. 9/i, U.T.R. nr. 10/i, U.T.R. nr. 11/i, U.T.R. nr. 12/i, , U.T.R. nr. 13/i, , U.T.R. nr. 14/i, U.T.R. nr. 15/i,**

**\* Zona pentru căi de comunicație ( Ci )**

**1. U.T.R. nr. 16/i**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1

(1) U.T.R. 16i este formată din zona Ci1 – zonă pentru căi de circulație ferate ( trup 13)

Articolul 2

(1) Funcţiunea dominantă a U.T.R. nr. 16i este exclusiv zonă pentru căi de circulație ferate ( anexă funcțională Stația c.f. Zădăreni )

Articolul 3 În unitate nu este admisă altă funcţiune complementară, decât cea dominantă existentă sau propusă

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

Este permisă autorizarea construcţiilor şi amenajărilor cu următoarele destinaţii:

* Construcții destinate funcționării stației de cale ferată
* unități de echipare tehnico edilitară
* echipare cale ferată
* spații verzi

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

( 1 ) Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în zona de protecţie a drumurilor, a căii ferate şi a reţelelor edilitare este permisă cu avizul deţinătorilor de drumuri şi reţele edilitare.

Articolul 6 Interdicţii permanente

Orice construcție care nu servește funcționării stației de cale ferată

**1.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

Nu necesită reglementare

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menţionate la art.5 aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, amenajări de spaţii verzi de gardă .

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

Nu necesită reglementare.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este necesară reglementarea

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei.

Articolul 12 Accese pietonale

Nu este necesară reglementarea

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă

Se va realiza conform necesităților funcționale

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

Nu este necesară reglementarea

Articolul 15 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Nu necesită reglementare

**1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

Nu se admit operații de dezlipire/ a parcelei

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

(1) Înălţimea maximă admisă în subzona Ci1 este de p+1 niveluri, sau conform cu structura funcțională a construcției.

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcţii din următoarele puncte de vedere:

* conformarea construcţiei (se recomandă învelitoare de şarpantă)
* materiale de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje
* culorile ansamblului şi ale detaliilor
* conformarea faţadei, amplasarea şi dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului

(1) în subzona Cb1 se stabilesc următorii indici:

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 1,00

**1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

Nu necesită reglementare

Articolul 21 Spaţii verzi

Nu necesită reglementare

Articolul 22 Împrejmuiri

Nu necesită reglementare

**ILUSTRARE GRAFICĂ**

**U.T.R. nr. 16i**

**Zona pentru spații verzi și agrement ( SPi )**

**1. U.T.R. nr. 8/b**

**1.1. Capitolul I - Generalităţi**

Articolul 1 Componența unităților este următoarea :

- U.T.R. 17/i este alcătuită din subzona SPi1 / spații verzi, agremen

Articolul 2

(1) Funcţiunea dominantă este de zonă de agrement

(2) Funcţiunile admise sunt :

- Spațiu zonă de agrement SPb1

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcţională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise

Este permisă autorizarea construcţiilor şi amenajărilor cu următoarele destinaţii în acord cu tematica funcțională a subzonei:

* amenajări destinate pescuitului de agrement
* construcții suport activităților de agrement
* amenajări de spații verzi
* echipare tehnico - edilitară
* construcții și amenajări pentru căi de circulație carosabilă și pietonală

Articolul 5 Utilizări permise cu condiţii

(1) Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona malului inundabilă este permisă numai cu avizul A.N. Apele române /A.B. Mureș

(2) Autorizarea construcțiilor și amenajărilor se va face cu avizul administrației Parcului Natural

1. Autorizarea construcţiilor şi amenajărilor în zona de protecţie a drumurilor şi a reţelelor edilitare este permisă cu avizul deţinătorilor de drumuri şi reţele edilitare.

Articolul 6 Interdicţii permanente

Construcții și amenajări cu altă destinație decât cea prevăzută la art. 4 și art. 5

**1.3. Capitolul III - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor**

**1.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.**

Articolul 7 Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) Autorizarea construcţiilor se va face cu respectarea prevederilor anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 8 Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona de protecţie a drumurilor publice se pot autoriza orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.

Articolul 9 Amplasarea faţă de aliniament

Construcțiile se vor amplasa retrase de la aliniament cu minimum 5,00 m

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

1. Nu este necesară reglementarea

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

Articolul 11 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei.

Articolul 12 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinaţia .

(2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulaţia persoanelor cu handicap.

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

Articolul 13 Racordarea la reţeaua tehnico - edilitară existentă

(1) Autorizarea executării construcţiilor și amenajărilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele existente de apă, energie electrică şi canalizare.

Articolul 14 Realizarea de reţele tehnico edilitare

Nu este necesară reglementarea

Articolul 15 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Nu este necesară reglementarea

**1.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor**

Articolul 16 Parcelare

Nu se admit operații de dezlipire/alipire a parcelei

Articolul 17 Înălţimea construcţiilor

(1) Înălțimea maximă admisă este parter

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea construcţiilor și amenajărilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcţii din următoarele puncte de vedere:

* conformarea construcţiei (se recomandă învelitoare de şarpantă)
* materiale de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje
* culorile ansamblului şi ale detaliilor
* conformarea faţadei, amplasarea şi dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului

Se stabilesc următorii indici:

Subzona SPb1 : - P.O.T. max. = 25 %, C.U.T. max. 0,25

**1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi, împrejmuiri**

Articolul 20 Parcaje

Se vor amenaja locuri de parcare în incintă conform R.G.U. – Anexa 5

Articolul 21 Spaţii verzi

Se vor amenaja spații verzi cu caracter ambiental peisager

Articolul 22 Împrejmuiri

Împrejmuirea va fi transparentă sau din gard viu

**ILUSTRARE GRAFICĂ**

**U.T.R. nr. 17/i**