

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

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

Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a P.U.Z. –, Zonă de locuințe str. Salcânilor – Zădăreni / ” și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

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

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal –, Zonă de locuințe str. Salcânilor – Zădăreni / Comuna Zădăreni”

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

2. BAZA LEGALĂ

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

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare.

- Legea Fondului Funciar nr.18/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare.

- Ordonanța 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare.

- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

- 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.

- HGR 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată în 2002 și modificată prin HGR 273/2011 și HGR 490/2011.
- Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000.
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.2. Terenul studiat, figurat prin planșele P.U.Z. - Pr 298/2024, întocmit de către S.C. OBIECTIV S.R.L., ca proiectant general, după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi supus operațiilor cadastrale prevăzute .

3.4. Terenul reglementat are următoarele unități teritoriale de referință:

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

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din intravilan se supune prevederilor art. 4 din Regulamentul general de urbanism. Documentația prezintă reglementează terenuri care fac obiectul articolului 4 după cum urmează:

1. Autorizarea executării construcțiilor din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților , cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

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

4.2. Destinația funcțională a terenurilor din zona reglementată a fost stabilită prin prezenta documentație. Terenul reglementat făcea parte din categoria de folosință intravilan agricol, intravilan curți construcții și intravilan neproductiv. Destinația terenurilor din zona reglementată este reprezentată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE ale planului.

4.3. În zona reglementată nu există terenuri care pot face obiectul prevederilor art. 5 – Suprafețe împădurite , din Regulamentul General de Urbanism.

4.4 În zona reglementată nu există resurse ale subsolului care fac obiectul articolul 6 al Regulamentului General de Urbanism

4.5. În zona reglementată nu există resurse de apă sau platforme meteorologice care să facă obiectul prevederilor art. 7 din Regulamentul General de Urbanism.

4.6. Terenurile din zona reglementată nu fac parte din zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate care se supun prevederilor art.8 din Regulamentul General de Urbanism.

4.7 Terenurile din zona reglementată nu fac parte din zone construite protejate neconstituind obiectul prevederilor art. 9 din Regulamentul General de Urbanism

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESUL

5.1 Pe terenurile care fac obiectul reglementărilor nu există zone expuse riscurilor naturale , așa cum sunt expuse în articolul 10 din Regulamentul General de urbanism

5.2. Pe terenurile care constituie zona reglementată nu există zone expusă la riscuri tehnologice care să intre sub incidența articolului 11 din Regulamentul General de Urbanism , așa cum definește acesta riscurile tehnologice .

5.3 În zona reglementat 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 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 și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții republicată
- Legea locuinței nr.114/1995
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară

UTILIZĂRI PERMISE

- Orice fel de construcții 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 rețelilor 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 Zonal – Zonă de locuințe – str. Salcânilor – Zădăreni / Comuna Zădăreni s-au avut în vedere prevederile articolului 14 din R.G.U. referitor la asigurarea compatibilității funcțiunilor. Zonificarea funcțională este expusă în planșa 03 A– Reglementări urbanistice – Zonificare.

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 și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții republicată
- Legea 265/2006, privind protecția mediului cu modificările ulterioare

5.6. Reglementările instituie prin măsurile expuse în Memoriul General , Titlul III. Propuneri de dezvoltare urbanistică , cap. 3.5 – Reglementări urbanistice / zonificare , respectă prevederile articolului 15 din Regulamentul General de Urbanism și ale Anexei nr. 2 , aliniat 2.1.4

Se vor respecta următoarele acte normative :

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu completările și modificările ulterioare
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții republicată
- Legea 114/1996 - republicată a locuinței
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

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

5.7. Lucrările de utilitate publică propuse spre realizare prin planul prezent sunt expuse în Memoriu General și în următoarele planșe:

- Reglementări 03 A
- Alimentare cu apă/canalizare 01 ED
- Alimentare cu energie electrică , gaze 02 ED
- Proprietatea terenurilor – Obiective de utilitate publică 07/p, 07/m

Terenurile destinate acestor obiective sunt supuse prevederilor art. 16, al (1) din R.G.U., iar autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri se face cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Constituția României
- Codul civil aprobat prin Legea nr.287/2009
- Legea nr.247/2005 privind circulația juridică a terenurilor actualizată
- Legea nr. 50/1991 (republicată; cu modificările ulterioare), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- - 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 îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată).
- Legea 265/2006, privind protecția mediului cu modificările ulterioare

În condițiile enunțate se pot lua următoarele decizii.

UTILIZĂRI PERMISE

- Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate în condițiile legii.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcții cu durată limitată de existență (provizorii)

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții sau amenajare cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 În vederea asigurării condițiilor de însorire și confort psihologice autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 și a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației.
- P 71 - Normativ de proiectare privind iluminatul natural în clădiri industriale.
- STAS 6221 - Construcții civile, industriale și agrozootehnice.

Iluminatul natural al încăperilor

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

6.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de urbanism, 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 gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

(2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâșiile de siguranta si fâșiile 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 cealalta 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.

Se vor respecta următoarele legi și acte normative :

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN - Secțiunea I Căi de comunicație (Anexa I și II).
- Legea Cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare).
- Legea 265/2006, privind protecția 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 si completarile ulterioare, precum si toate normativele in vigoare privind constructiile si/sau instalatiile;
- Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr. 195/2002 privind circulatiap drumurilor publice, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și Regulamentul de aplicare a acesteia;
- 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. În perimetrul zonei studiate nu există situații care să facă obiectul Articolului 19 – Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile.

6.4. În perimetrul zonei studiate există terenuri și construcții care fac obiectul prevederilor Art. 20 din Regulamentul General de Urbanism. Se vor respecta următoarele condiții:

- (1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100,00 m din axul liniei) se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
 - a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcții aferente acestora.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome „Societatea a Cailor Ferate Române” și al Ministerului Transportului.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.
- (4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care efectuează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Cailor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor, și anume:
 - a) cai ferate industriale;
 - b) lucrări hidrotehnice;
 - c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzice:
 - a) amplasarea oricărei construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare
 - b) efectuarea oricărei lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul panzei freatice subterane;
 - c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii cailor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare a traficului normal.
- (6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei autonome „Societatea Națională a Cailor Ferate Române”, pentru lucrări de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Cailor Ferate Române”. Amplasarea de investiții pe zona de siguranță și de protecție a căii ferate se va face numai după obținerea acordurilor prealabile a RCF Timisoara a CN Căi Ferate „CFR” SA, Ministerul Transporturilor, conform reglementărilor în vigoare. În zona de siguranță (20 m din axul liniei) nu se admite autorizarea niciunei construcții 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.
 - * Secțiunea I: Rețele de transport
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 265/2006, privind protecția 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. și S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- STAS 10849 / Lucrări de cale ferată. Infrastructură și suprastructură. Terminologie
- STAS 1244/1- Siguranța circulației. Trecherile la nivel cu calea ferată. Clasificare și stabilirea categoriilor de trecere la nivel

6.5. Teritoriul planului se supune prevederilor Articolului 21 din Regulamentul General de Urbanism , teritoriul localității Zădăreni este inclus în zona de siguranță a Aeroportului Arad . 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. Secțiunea I: Rețele de transport
- * Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare
- * Codul aerian / 2020
- * Legea 265/2006, privind protecția mediului cu modificările ulterioare
- * Legea 10/1995 privind calitatea în construcții republicată
- * Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

6.6. Limitele planului 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 față de aliniament se va autoriza în condițiile Articolului 23 din Regulamentul General de Urbanism după cum urmează :

- (1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, după 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 excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public

Se vor respecta următoarele legi și acte normative:

- Legea 287/2009 - Codul Civil .
- Legea nr. 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea 265/2006, privind protecția mediului cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- 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 Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare și avizare sanitară.
- STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de cicliști, prescripții de proiectare

6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va autoriza în condițiile Articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism urmărindu-se :

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri

* **SERVITUTEA DE VEDERE** – constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane, etc. spre proprietatea învecinată, 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 și acte normative:

- Legea 287/2009 - Codul Civil
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicații imobiliare.
- O.G.R. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Autorizarea construcțiilor se va face, în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile, în condițiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi și acte normative. Se vor avea în vedere următoarele prevederi:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (alin.1) , art. 25 , HG 525/1996, este obligatoriu la curțile interioare, închise 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 forte (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 reseaua 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 construcțiilor.
- 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 construcții.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență.
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

UTILIZĂRI PERMISE

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

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

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

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

7.1. La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la accese pietonale, îndeplinindu-se următoarele condiții :

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, pietonaje, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

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

- Codul Civil - art. 616-619.
- Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor - Anexă.
- CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcțiilor și locurilor publice la cerințele persoanelor handicapate.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație în localități și în zonele de influență.
- STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale și piste de cicliști. Prescripții de proiectare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile aliniamentului se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza.

- Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și 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 reseaua 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 și acte normative.

- Legea nr. 287/2009 - Codul Civil
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Legea 265/2006, privind protecția mediului cu modificările ulterioare
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- P.E. - 132 Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 122-99 - Normativ de proiectare și execuție a lucrărilor de alimentare cu apă a localităților.
- NTPA-002/97 - Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților.
- S.R. - 8591/97 - Rețele electrice subterane. Condiții de amplasare.
- S.R. 1343-1 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 1481 - Canalizări - rețele exterioare. Criterii generale și studii de proiectare.

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

- (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a rețelelor 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 rețelelor 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 reseaua 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 și regimul juridic al acesteia.
- Legea 265/2006, privind protecția mediului cu modificările ulterioare
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și 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) Rețelele de apa, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului sau județului dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietate publică.

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 și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare

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

9.1. Operațiile de parcelare permise în zona reglementată se vor realiza doar în baza unor planuri urbanistice zonale.

Sunt permise operații de unificare sau dezlipire a unor terenuri cu respectarea prevederilor articolului 30 din Regulamentul General de urbanism, în următoarele condiții :

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:
 - a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înscrise și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
 - b) suprafața minimă a parcelei de 200 mp pentru clădirile înscrise și respectiv de minimum 350 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se vor respecta următoarelor legi și acte normative:

- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 350/2001 a urbanismului.
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministerului Sănătății 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 depășească 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 construcții.
- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu completările și modificările ulterioare
- Legea 265/2006, privind protecția 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 și acte normative:

- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- 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 protecția mediului cu modificările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr.91/1991

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI 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 construcții, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții republicată
- Legea 114/1996 - republicată a locuinței
- Legea 265/2006, privind protecția 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 spațiilor verzi se va face în condițiile aplicării prevederilor Articolului 34 și Anexa 6 din Regulamentul General de urbanism.

- (1) Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr 6 la prezentul regulament.

Se va urmări respectarea mențiunilor din următoarele legi și acte normative:

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

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

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmui:
 - a) împrejmui opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejmui transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior

Se vor respecta mențiunilor din următoarele legi și acte normative:

- Legea nr. 289/2009 – Codul civil
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu completările și modificările ulterioare
- Legea 265/2006, privind protecția mediului cu modificările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr.91/1991

TITLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

11.1. Zonele FUNCȚIONALE STABILITE conform punctului 3.3. din prezentul regulament sunt puse în evidență în planșa 03A REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE .

11.2. Datorită dispersiei în teritoriul zonei reglementate, dar și datorită trăsăturilor morfologice diferențiate, zonele funcționale au fost evidențiate prin intermediul unor subzone. Acestea sunt determinate în planșele 03A REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE și sunt expuse în prezentul regulament.

11.3. Zonele și subzonele funcționale care compun zona reglementată structurate în U.T.R. 1/bis delimitate conventional pe baza criteriilor de omogenitate , sunt următoarele :

- U.T.R.1/bis, formată din zonele :

- L (cu subzonele L1, L2, L3)	în suprafață de : 6,28 ha
- SP	în suprafață de : 0,10 ha
- C	în suprafață de : 0,69 ha

Principalele caracteristici ale zonelor și subzonelor funcționale au fost expuse în MEMORIUL GENERAL DE URBANISM – vol. I – piese scrise al acestei documentații – atât pentru situația existentă cât și pentru situația propusă

TITLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE AFERENTE P.U.Z.

U.T.R. 1bis

1.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1 U.T.R. 1 bis este formată din următoarele zone/subzone funcționale :

- Zona de locuințe –L formată din următoarele subzone :
 - Subzona L1 – locuințe individuale pe lot, între strada Grădinilor și strada Salcânilor
 - Subzona L2 – locuințe individuale pe lot, între strada Salcânilor și calea ferată
 - Subzona L3 – locuințe individuale pe lot, strada Salcânilor , adiacentă zonei SP
- Zona de spații plantate – SP
- Zona căi de circulație – C

Articolul 2 Funcțiunea dominantă a U.T.R. 1bis sunt următoarele :

- Locuințe individuale pe lot și funcțiuni complementare locuinței în zona L

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise sunt :

- Căi de comunicație și amenajări aferente în zona C
- Lucrări de racorduri pentru utilități sau echipare edilitară provizorie în zona L
- Spații verzi în zona SP
- Lucrări de echipare edilitară în zonele SP și C
- Spații verzi de protecție în zona C

1.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 4 Utilizări permise în U.T.R. 1bis

- Construcții și amenajări pentru locuințe în zona L
- Construcții și amenajări pentru loc de joacă în zona SP
- Construcții și amenajări pentru căi de circulație în zona C
- Lucrări de racorduri pentru utilități sau echipare edilitară provizorie în zona L
- Lucrări de echipare edilitară în zonele SP și C
- Spații verzi de protecție în zona C

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții

- (1) Autorizarea lucrărilor în U.T.R. 1ers se va face numai respectarea condițiilor din avizele și acordurile specifice , care fac parte din documentația aferentă planului , după cum urmează :
 - Aviz e-distribuție Banat
 - Decizia etapei de încadrare A.P.M. Arad
 - Aviz A.A.C.R.
 - Aviz de gospodărire a apelor – Apele Române
 - Aviz I.S.U. – Vasile Goldiș – județ Arad / securitate la incendiu
 - Aviz I.S.U. – Vasile Goldiș – județ Arad / protecția civilă
 - Aviz rds/rcs
 - Acord C.A. Arad
 - Notificare D.S.P. județ Arad
 - Aviz Delgaz Grid
 - Aviz C.N.C.F. – C.F.R. , pentru construcțiile amplasate în zona de protecție a căii ferate, situate pe parcelele identificate cad/C.F. după cum urmează :

- Proprietate publică a Comunei Zădăreni
C.F. nr. 303754 – topo/cad nr. 303754, C.F. nr. 304522 – topo/cad nr. 304522, C.F. nr. 304523 – topo/cad nr. 304523
Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
C.F. nr. 304424 - topo/cad nr. 304424, C.F. nr. 304425 - topo/cad nr. 304426, C.F. nr. 304426 - topo/cad nr. 304426, C.F. nr. 304427 - topo/cad nr. 304427, C.F. nr. 304428 - topo/cad nr. 304429, C.F. nr. 304430 - topo/cad nr. 304430, C.F. nr. 304431 - topo/cad nr. 304431, C.F. nr. 304432 - topo/cad nr. 304432, C.F. nr. 304433 - topo/cad nr. 304433, C.F. nr. 304434 - topo/cad nr. 304434, C.F. nr. 304435 - topo/cad nr. 304435, C.F. nr. 304436 - topo/cad nr. 304436, C.F. nr. 304437 - topo/cad nr. 304437, C.F. nr. 304438 - topo/cad nr. 304438, C.F. nr. 304439 - topo/cad nr. 304439, C.F. nr. 304440 - topo/cad nr. 30440, C.F. nr. 304441 - topo/cad nr. 304441, C.F. nr. 304442 - topo/cad nr. 30442, C.F. nr. 304443 - topo/cad nr. 30443, C.F. nr. 304444 - topo/cad nr. 30444, C.F. nr. 304445 - topo/cad nr. 304445, C.F. nr. 304446 - topo/cad nr. 304446, C.F. nr. 304447 - topo/cad nr. 304447, C.F. nr. 304448 - topo/cad nr. 304448, C.F. nr. 304449 - topo/cad nr. 304449, C.F. nr. 304450 - topo/cad nr. 304450, C.F. nr. 304451 - topo/cad nr. 304451, C.F. nr. 304452 - topo/cad nr. 304452, C.F. nr. 304453 - topo/cad nr. 304453, C.F. nr. 304454 - topo/cad nr. 304454, C.F. nr. 304455 - topo/cad nr. 304455, C.F. nr. 304456 - topo/cad nr. 304456, C.F. nr. 304457 - topo/cad nr. 304457, C.F. nr. 304458 - topo/cad nr. 304458, C.F. nr. 304459 - topo/cad nr. 30459, C.F. nr. 304460 - topo/cad nr. 30460, C.F. nr. 304461 - topo/cad nr. 304461, C.F. nr. 304462 - topo/cad nr. 304462, C.F. nr. 304463 - topo/cad nr. 304463, C.F. nr. 304464 - topo/cad nr. 304464, C.F. nr. 304465 - topo/cad nr. 304465, C.F. nr. 304466 - topo/cad nr. 304466, C.F. nr. 304467 - topo/cad nr. 304467, C.F. nr. 304468 - topo/cad nr. 304468, C.F. nr. 304469 - topo/cad nr. 304469, C.F. nr. 304470 - topo/cad nr. 304470, C.F. nr. 304471 - topo/cad nr. 304471, C.F. nr. 304472 - topo/cad nr. 304472, C.F. nr. 304473 - topo/cad nr. 304473, C.F. nr. 304474 - topo/cad nr. 304474, C.F. nr. 304475 - topo/cad nr. 304475, C.F. nr. 304476 - topo/cad nr. 304476, C.F. nr. 304477 - topo/cad nr. 304477, C.F. nr. 304478 - topo/cad nr. 304478, C.F. nr. 304479 - topo/cad nr. 304479, C.F. nr. 304480 - topo/cad nr. 304480, C.F. nr. 304481 - topo/cad nr. 304481, C.F. nr. 304482 - topo/cad nr. 304482, C.F. nr. 304483 - topo/cad nr. 304483, C.F. nr. 304484 - topo/cad nr. 304484, C.F. nr. 304485 - topo/cad nr. 304485, C.F. nr. 304486 - topo/cad nr. 304486, C.F. nr. 304487 - topo/cad nr. 304487, C.F. nr. 304488 - topo/cad nr. 304489, C.F. nr. 304490 - topo/cad nr. 304490

(2) În cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice (oase, fragmente ceramice, obiecte de metal , monede, fragmente de ziduri , etc.), beneficiarul va opri lucrările și va anunța D.J.C. Arad și P.C.

Zădăreni

(3)În zona L este permisă autorizarea activităților de mică producție / artizanat cu acordul vecinilor .

Articolul 6 Interdicții temporare
Autorizarea construcțiilor în U.T.R. Ibis se va face după aprobare P.U.Z. și efectuarea operațiilor cadastrale în zona C .

Articolul 7 Interdicții definitive
(1) Se interzice autorizarea construcțiilor în zonele marcate pe planșa ca fiind zone verzi , cu excepția lucrărilor specifice de amenajare a spațiilor verzi.
(2) Se interzice autorizarea construcțiilor în zona de siguranță a căii ferate, situată pe parcelele identificate cu cad/C.F. după cum urmează :

- Proprietate publică a Comunei Zădăreni
C.F. nr. 304522 – topo/cad nr. 304522
Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
C.F. nr. 304455 - topo/cad nr. 304455, C.F. nr. 304456 - topo/cad nr. 304456, C.F. nr. 304457 - topo/cad nr. 304457, C.F. nr. 304458 - topo/cad nr. 304458, C.F. nr. 304459 - topo/cad nr. 304459, C.F. nr. 304460 - topo/cad nr. 304460, C.F. nr. 304461 - topo/cad nr. 304461, C.F. nr. 304462 - topo/cad nr. 304462, C.F. nr. 304463 - topo/cad nr. 304463, C.F. nr. 304464 - topo/cad nr. 304464, C.F. nr. 304465 - topo/cad nr. 304465, C.F. nr. 304466 - topo/cad nr. 304466, C.F. nr. 304467 - topo/cad nr. 304467, C.F. nr. 304468 - topo/cad nr. 304468, C.F. nr. 304469 - topo/cad nr. 304469, C.F. nr. 304470 - topo/cad nr. 304470, C.F. nr. 304471 - topo/cad nr. 304471, C.F. nr. 304472 - topo/cad nr. 304472, C.F. nr. 304473 - topo/cad nr. 304473, C.F. nr. 304474 - topo/cad nr. 304474, C.F. nr. 304475 - topo/cad nr. 304475, C.F. nr. 304476 - topo/cad nr. 304476, C.F. nr. 304477 - topo/cad nr. 304477, C.F. nr. 304478 - topo/cad nr. 304478, C.F. nr. 304479 - topo/cad nr. 304479, C.F. nr. 304480 - topo/cad nr. 304480, C.F. nr. 304481 - topo/cad nr. 304481, C.F. nr. 304482 - topo/cad nr. 304482, C.F. nr. 304483 - topo/cad nr. 304483, C.F. nr. 304484 - topo/cad nr. 304484, C.F. nr. 304485 - topo/cad nr. 304485, C.F. nr. 304486 - topo/cad nr. 304486, C.F. nr. 304487 - topo/cad nr. 304487, C.F. nr. 304488 - topo/cad nr. 304489, C.F. nr. 304490 - topo/cad nr. 304490
- (3) Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările destinate asigurării siguranței traficului pe calea ferată.

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

1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

- | | |
|-------------|--|
| Articolul 8 | Orientarea față de punctele cardinale |
| (1) | Orientarea construcțiilor având ca destinație de locuințe sau instituții publice și servicii se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism. |
| Articolul 8 | Amplasarea față de drumurile publice |
| (1) | În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea oricăror construcții și amenajări adiacente drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate. |
| (2) | În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), lucrări de echipare edilitară, parcări, amenajări de spații verzi cu avizul conform al organelor de specialitate. |
| (3) | În zona de protecție a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal. |
| Articolul 9 | Amplasarea față de aliniament |
| (1) | Construcțiile supraterrane din zona L2 se vor amplasa la aliniament sau retrase față de aliniamentul cu cel mult 5,00 m |
| (2) | Construcțiile supraterrane din zona L1 se vor amplasa retrase cu cel mult 5,00 m față de aliniamentul străzii Grădinilor și cu cel puțin 12 m față de cel aflat |
| (3) | spre strada Salcâmlor. |
| (4) | Construcțiile din zona L3 se vor amplasa retrase față de aliniamentul cu max. 5,00 m. |

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

- Articolul 12 Accese pietonale
 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale la drumul public, direct, potrivit cu destinația clădirii.

Articolul 13 În U.T.R. 1bis se va realiza echiparea edilitară în sistem centralizat în zonă existând toate tipurile de rețele edilitare.

Articolul 14 Înălțimea construcțiilor
(1) Înălțimea maximă admisă în toate zonele este de $s+p+1$.

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

- Articolul 18 Împrejmuiri
- (1) Împrejmuirile din zona L aflate pe aliniament vor fi transparente. Pot fi dublate de plantații de gard viu.
- (2) Împrejmuirile de pe limitele laterale sau posterioare din zona L nu vor depăși înălțimea de 2,00 m .

Întocmit:
arh. IOAN FEIER