

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se fac conform art. 3 din R.G.U.

Terenurile agricole sunt evidențiate în planșa "Încadrare în teritoriul administrativ" al P.U.G.-ului planșa nr. 1/U.

Suprafața terenurilor agricole din teritoriul administrativ al localităților comunei Lăzăreni după folosință este:

	extravilan	intravilan
- teren arabil	2513	491
- pășuni, fânețe	1734	21
- vii	19	13
- livezi	153	8

Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează conform art. 4 din R.G.U. Destinația acestor terenuri apare în planșa de Reglementări.

Ocuparea acestor terenuri și folosirea lor pentru alte destinații se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale cu prioritate pentru instituții publice și servicii de interes general
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare.

Pentru autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol conform legii.

6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile prevederilor art. 10 al R.G.U.

Zonele expuse la riscuri sunt evidențiate și semnalate în cadrul lucrării "Identificarea zonelor expuse la riscuri naturale din județul Bihor" proiect S.C. Proiect Bihor S.A. contrac t nr. 14641/1998.

S-au semnalat zonele expuse la inundații atât în intravilanul cât și în extravilanul localității și se propun măsurile pentru reglementările acestor riscuri.

Se impun restricții privind terenul de fundare și este necesar solicitarea studiilor geotehnice la autorizarea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse riscurilor tehnologice și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din art. 11 din R.G.U.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor din art. 16 din R.G.U.

Problemele disfuncționalităților ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa lor precum și propunerile cu echipare tehnico-edilitară se prezintă în planurile de situație existentă (2/U, 5/U, 7/U, 9/U, 11/U, 13/U, 15/U, 17/U).

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică, construirea se face pe baza respectării prevederilor art. 16 din R.G.U. Autorizarea lucrărilor se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat conform legii.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

7. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zonele funcționale și împărțirea teritoriului în U.T.R.-uri sunt evidențiate în planșele 3/U și 4/U din P.U.G. și planul localităților din volumul de R.L.U.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale.

Legenda semnelor și indicativelor existente pe planșele de U.T.R.-uri sunt următoarele:

- L - zonă de locuire
- IS - zonă de instituții și servicii publice
- I.D.A. - zonă unități industriale, zonă depozite și zonă unități agricole
- C - zonă căi de comunicație
- S.P.P. - zonă agrement, sport, turism
- G.C. - zonă pentru gospodărie comunală
- T.E. - zonă de construcții tehnico-edilitare

Zonarea este cel mai eficace instrument de control al utilizării terenului. Ea reflectă separarea spațială a funcțiunilor și totodată scoate la suprafață incompatibilitățile zonei învecinate.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L - Zona de locuințe

• SUBZONE

L1 - locuințe izolate sau cuplate existente cu regim mic de înălțime P - P+2 nivele cu fronturi constituite, izolate

L2 - locuințe izolate sau cuplate pe terenuri propuse pentru parcelare prin PUD sau PUZ cu regim de înălțime P, P+1+M nivele

L2a - mărimea lotului 600 mp
P.O.T. max. 15 % - construcții parter
22 % - construcții P+1 etaje
20 % - construcții P+2 etaje

L2b - mărimea lotului 1000 mp
P.O.T. max. 20 % - construcții parter
18 % - construcții P+1 etaj
16 % - construcții P+2 etaje

• FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

- rezidențială

• FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- servicii, comerț, recreere

• UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise

- construcții de locuințe, unifamiliale, servicii, comerț cu caracter local, recreere

Utilizări permise cu condiții:

- sunt stabilite în zonele unde sunt necesare obținerea unor avize sau acorduri prin studii de urbanism (PUD sau PUZ), pentru zonele construite protejate de interes local, în zona de protecție a drumurilor publice a cursurilor de apă, a liniilor electrice de înaltă tensiune, a construcțiilor tehnice edilitare, a zonelor cu destinație specială.

Utilizări interzise:

- construire pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate
- construirea unor unități poluante, sau care necesită trafic intens și riscuri tehnologice

Interdicții temporare:

- în zonele de intersecții care trebuiesc rezolvate prin studii de urbanism
- în zonele rezervate pentru utilități (apă, canal, rețele, drumuri, etc.)
- în zonele cu riscuri naturale potențiale până la eliminarea factorilor prin lucrări specifice (desecări, canalizări, etc.)

Interdicții definitive

- în zonele rezervate monumentelor istorice.

• CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Aceste reguli se referă la propunerile de amplasare a construcțiilor pe parcele existente sau pentru zonele care sunt propuse, parcelări.

Aceste reguli sunt cuprinse în articolele 17 - 24 din R.G.U.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor art. 17 din R.G.U. și anexei 3 din acest regulament.

În cazul unei parcelări pentru locuințe trebuie luat în considerare:

- asigurarea însoririi, a iluminatului natural și confortul psihologic (asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant).

Orientarea optimă la amplasarea unei locuințe trebuie să asigure cel puțin 1 1/2 - 2 ore de însorire pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit (pe fațada sud).

Amplasarea față de drumuri publice

Conform articolului 18 al R.G.U. prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea construcțiilor cu funcție de locuințe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În localitate zona străzii (împreună cu trotuarele, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu intensitatea traficului actual și de perspectivă.

Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesele carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației.

Amplasarea față de aliniament

Conform art. 23 din R.G.U. clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de aceasta.

- în zone construite compact vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul existent

- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din motive funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților)

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane, și a regimului de aliniere se va face pe baza documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z., aprobate conform legii.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor: $H < D$ (înălțimea trebuie să fie mai mică decât oricare punct al fațadei de pe aliniamentul opus).

Pentru orice situație care nu se poate încadra în aceste reguli este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui P.U.Z. sau P.U.D.

În zonele construite ce aparțin patrimoniului cultural construit de importanță națională sau locală, și în zonele de protecție ale acestora, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se respectă:

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

- art. 612 - distanța de la fereastră sau balcon de pe fațada laterală cu vedere spre vecini până la limita de proprietate a vecinului să fie min. 1,9 m

- art. 615 - în legătură cu picătura streașinilor - nu este admisă streașină pe proprietatea vecinului.

În cazul construcțiilor amplasate pe mejdie este obligatoriu executarea lor cu calcan și consimțământul vecinului.

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

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile, pietonale, parcaje

Conform art. 25 din R.G.U. autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute. Accesele trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Construcțiile care nu beneficiază de accese directe vor respecta condițiile și avizul unității teritoriale de pompieri.

Stabilirea condițiilor, tipurilor și numărul de accese carosabile pentru diferitele categorii de construcție sunt prezentate în anexa 4 al R.G.U.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- acces carosabil pentru locatari
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

- aleile din interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru lungimi mai mari se asigură supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere

- pentru accese de max. 100 m - se asigură 2 benzi (total 7 m), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere

Pentru locuințe colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute

- accese carosabile pentru locatari
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

- accese la parcaje și garaje

Pentru construcții de locuințe conform anexei 5 al R.G.U. vor fi prevăzute

- 1 loc parcare la 1-5 locuință unifamilială
- 1 loc parcare la 1-3 apartamente în locuințe semicolective
- 1 loc parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective

Aceste locuri sunt stabilite funcție de indicele de motorizare a localității.

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

În localități nu există sisteme centralizate de alimentare cu apă și canalizare sau există parțial executate dar nefinalizate.

Realizarea de rețele edilitare se va face conform articolului nr. 28 din R.G.U.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă se va face conform articolului nr. 27 din R.G.U.

Până la executarea sistemelor centrale de alimentare cu apă, locuințele vor folosi puțuri (fântâni), cu condiția să fie asigurată protecția sanitară a sursei de apă față de posibilele surse de poluare (min. 30 m).

Autorizarea clădirilor se face cu condiția ca în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, să se racordeze la rețea.

Canalizarea apelor uzate nu este rezolvată în localități. În gospodăriile populației sunt prezente latrine uscate.

Pentru protecția mediului, a cursurilor de apă din localitate sunt necesare bazine vidanjabile pentru colectarea apelor uzate care vor fi vidanjate, iar apa uzată va fi transportată la stația de epurare.

4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea

Conform art. 30 din R.G.U. - autorizarea executării parcelelor este permis dacă pentru fiecare lot se respectă condițiile:

- front la stradă min. 8 m pentru clădiri înșiruite și min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate

- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și min. 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea

Prin operațiunea de parcelare se vor stabili

- dimensiunea, forma și suprafața loturilor

- regimul de construcție - izolat, cuplat sau înșiruit

- asigurarea accesului la un drum public

- asigurarea echipării tehnico-edilitare

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unei soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice pentru apele uzate) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Parcelările executate în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate (M.L.P.A.T. și Ministerul Culturii).

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor, conform art. 31 din R.G.U., se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate.

În cazuri bine justificate prin documentații urbanistice (P.U.Z. sau P.U.D.) se pot face excepții la această regulă.

Procentul de ocupare a terenului

Conform art. 15 din R.G.U. și a anexei 2 la acest regulament autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca P.O.T. - ul să nu depășească limita superioară dată de lege.

În zona de locuit, zonă rezidențială cu case P, P + 1 și P + 2 procentul maxim 30%.

Pe baza documentațiilor de urbanism aprobate în condițiile legii, autoritățile administrației publice locale pot stabili în situații deosebite, determinate de specificul localității valori mai mari ale P.O.T. decât cele stabilite prin Regulament.

Procentul de ocupare a terenului este un instrument urbanistic prin care se poate planifica principiile dezvoltării urbanistice, urmărindu-se limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor.

Coeficientul de utilizare, procentul de ocupare împreună cu regimul de aliniere și înălțime formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

Aspectul exterior al construcțiilor

Conform art. 32 al R.G.U. autorizarea executării construcțiilor este permis numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

În examinarea proiectului se va avea în vedere

- conformarea construcției

- materialele de construcție utilizate

- culorile ansamblului

- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Normele pentru asigurarea locurilor de parcaje s-a tratat în capitolul - Accese carosabile

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, gard viu) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament și lateral pentru a delimita parcela de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Elemente caracteristice pentru împrejmuiri pot fi:

- elementele funcționale (porți de acces carosabil și pietonal)
- elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau plantații, opace sau transparente)

Se recomandă ca împrejmuirile spre aliniament să fie de preferință transparente iar cele laterale și posterioare opace.

Înălțimea minimă considerată pentru protecția proprietății este de 2 m.

I.S. - ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

• SUBZONE

la	- administrație
lf	- finanțe bănci
li	- învățământ
ls	- sănătate
lc	- cultură, cercetare
lct	- culte
l com	- comerț

• FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

- instituții publice și servicii comerciale

• FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI

- locuirea
- agrement

• UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise cu condiții

În zonele cu valoare istorică și arhitecturală delimitate conform planșelor de reglementări propunerile vor fi de restaurare, modernizare, întreținere, revitalizare doar pe bază de P.UZ.

Orice construcție nouă în zona centrală propusă se poate autoriza numai pe bază de PUZ sau P.U.D., cu regim de înălțime de max. P + 3 în zona adițională centrului.

Serviciile de categoria atelierelor de întreținere auto, spălătoriile, garajele, parcajele, depozitele să nu fie dispuse la distanță mai mică de 15 m de la fațadele locuințelor și să aibă un program limitat, pentru a nu incomoda locuirea din jur.

Pentru orice amplasament cu funcțiuni altele decât locuințe este obligatoriu P.U.D.

Servicii de categoria atelierelor de întreținere auto, spălătorii, garaje, parcaje, depozite să nu fie dispuse la distanță mai mică de 15 m de la fațadele locuințelor și să aibă un program limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur.

Utilizări permise - unități de instituții și servicii publice din toate domeniile, unități comerciale, de prestări servicii nepoluante, zone de locuit cu funcțiuni complementare, zone de agrement, zone verzi.

Utilizări interzise - unități poluatoare producătoare de noxe sau care prezintă riscuri tehnologice.

Nu sunt permise funcțiuni care solicită cantități mari de transport și suprafețe mari pentru depozitat.

Interdicții temporare:

- în zonele de intersecții a drumului național cu alte drumuri sau străzi cu mare trafic se instituie interdicție temporară de construcție până la rezolvarea intersecției.

Interdicții definitive - nu există în zonă.

• CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pentru a fi construibilă o parcelă pentru instituție publică sau servicii de orice fel trebuie să îndeplinească:

- să aibă o suprafață de min. 150 mp
- să aibă un front la stradă de min. 9,0 m la clădiri cuplate cu calcan sau 12,0 m la clădiri izolate.

• **Orientarea față de punctele cardinale**

La construcții noi se recomandă ca orientarea să fie în așa fel încât să asigure însorire pentru birouri și spațiile pentru public.

La unitățile din domeniul sănătății cabinetele vor fi orientate spre sud, sud-est.

La toate categoriile de învățământ orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta spre nord.

Construcțiile comerciale vor fi orientate cu spațiile pentru public spre soare, iar zonele de depozite și anexe spre nord. Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud.

• **Amplasarea față de drumurile publice**

Conform art. 18 al R.G.U., prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare, parcaje, garaje, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații.

În localități lățimea zonei străzii (care includ: trotuare, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu caracterul traficului actual și de perspectivă.

• **Amplasarea față de aliniament**

Instituțiile și serviciile amplasate în zona centrală vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate:

- pe aliniament
- retras de la aliniament - păstrând regimul de aliniere a construcțiilor din zonă
- la intersecții retragerile necesare pentru asigurarea vizibilității
- retragerile față de aliniament trebuie să aibă în vedere posibilitatea lărgirii drumurilor

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor $H < D$, înălțimea trebuie să fie mai mică decât oricare punct al fațadei de pe aliniamentul opus.

• **Amplasarea în interiorul parcelei**

Pentru toate clădirile se impun o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare conform codului civil

- art. 612 - distanța de la fereastră sau balcon de pe fațada laterală cu vedere spre vecini până la limita de proprietate a vecinului trebuie să fie min. 1,9 m

- art. 615 - în legătură cu picătura streașinilor - nu este admisă streașină pe proprietatea vecinului. În caz de calcan se poate amplasa clădirea pe mejdie cu consimțământul vecinului

- amplasarea a două clădiri pe aceeași parcelă distanța minimă trebuie să fie egală cu jumătatea din înălțimea clădirii dar nu mai mică de 3 m.

- distanța se majorează la 4,0 m dacă clădirea pentru servicii se amplasează față de limita unei proprietăți existente de locuire

- asigurarea posibilității de acces a forțelor de intervenție în caz de incendiu.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

• Accese carosabile

Orice parcelă trebuie să aibă acces la drum public direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Conform articolului 25 din R.G.U. împreună cu anexa nr. 4 tratează numărul și configurația acceselor la toate tipurile de instituții, în funcție de categoria străzii respective.

Pentru toate construcțiile (altele decât locuințe) amplasate în zona centrală se vor elabora studii urbanistice care vor respecta prescripțiile ale R.G.U. în legătură cu:

- accesele carosabile - art. 25 - anexa 4
- accesele pietonale - art. 26

La drumuri de categoria III, accesele se asigură cu amenajări corespunzătoare, largiri locale, benzi suplimentare de intrare și ieșire.

În cazul unor construcții cu acces direct la drum național deschis traficului internațional, autorizația de construire trebuie să aibă Avizul Administrației Naționale a Drumurilor.

Pentru accese carosabile ale construcțiilor din drumuri publice naționale și județene și din tronsoanele acestora care traversează localitățile este nevoie de Avizul Direcțiilor Regionale de Drumuri și Poduri.

Utilizări permise - construcții ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță.

Utilizări admise cu restricții - construcțiile fără posibilități de acces carosabil sau care nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor trebuie să obțină avizul unității teritoriale de pompieri.

Utilizări intervenite

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

Accesele pietonale la instituțiile publice trebuie să fie separate de cea carosabilă.

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Conform art.27 din R.G.U. - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, de canalizare și de energie electrică.

În situația în care localitatea (sau zona) nu dispune de rețeaua publică de distribuție sau canalizare se admite:

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționată de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare
- evacuarea apelor în sistem individual cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare

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

Realizarea rețelelor se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995.

Conform legislației în vigoare rețelele edilitare publice aparțin domeniului public local.

4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

• Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta caracterul general și compoziția urbană a zonei:

- conformarea construcției
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare
- culorile ansamblului

- conformarea volumului (pantă acoperiș, rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătăți)
- proporții și tratarea arhitecturală (raport plin-gol)

• **Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de respectarea regulilor de ocupare a terenului - în Anexa 2 - al R.G.U.

Condițiile de amplasare în cadrul terenului - sunt funcție de obiectivul propus.

La construcții de sănătate - procentul max. de ocupare a terenului de construcție este 20 % în rest: zonă verde, accese, alei, zone pentru spații tehnico-edilitare, zonă verde de protecție

La construcții de învățământ:

- 25 % ocupat de construcție
- 75 % teren amenajat (curte recreație, amenajări sportive, zonă verde)

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

La elaborarea studiilor de urbanism pentru amplasarea dotărilor se va ține cont de amenajările de spații verzi, plantații și parcaje. Valorile vor fi în funcție de destinația și capacitatea construcției conform anexei 6 la R.G.U.

Valorile din anexe sunt orientative ele vor fi corelate cu specificul zonei și al localității.

Necesarul de parcaje vor fi dimensionate conform normativului P 132-93 în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

I.D.A - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DEPOZITARE, ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

• SUBZONE

- I - unități industriale
- A - unități agricole
- D - depozitare

• FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI:

- întreprinderi industriale, unități agricole, unități agroindustriale, spații de depozitare ale unităților industriale sau ale celor agricole

• FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI

- căi de comunicație rutiere și feroviare
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- servicii compatibile cu zona industrială nepoluantă, servicii comerciale en-gros, servicii de reparații, ateliere de reparații mașini, ateliere de sudură, stații de benzină

• UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ÎN CADRUL ZONEI

Utilizări permise: unități de producție industrială, agricolă, agroindustrială, depozite

Utilizări permise cu condiții:

- unități industriale, agroindustriale, depozite, agricole care prin studii urbanistice (P.U.D. și P.U.Z.) necesită obținerea unor avize de mediu, studii de impact, aprobări de la autorități competente.

Utilizări interzise

- unități care prezintă pericol de poluare peste limitele admis. pentru sol, aer și apă
- unități care prezintă pericol de risc tehnologic
- amplasarea de unități care prin natura lor au un aspect dezagreabil spre arterele majore de circulație rutieră. Astfel de unități vor fi retrase față de circulație și mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

• CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Aceste reguli se referă la propunerile de amplasare a clădirilor pe parcele existente sau propuse pe terenuri incluse în intravilan pentru viitoare dezvoltări.

Amplasarea față de drumuri publice

Conform art. 18 al R.G.U. toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesele carosabile, pietonale, parcajele aferente fără să afecteze buna desfășurare a circulației.

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare

- conducte de alimentare cu apă, canalizare, transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, funcție de specificul procesului tehnologic a industriilor din zonă.

Autorizațiile de construcție trebuie să aibă avizul Administrației Naționale a Drumurilor.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea distanțelor minime față de limitele vecinătăților și asigurarea distanței minime pentru intervențiile în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Accese carosabile

Accesele carosabile trebuie să asigure din două direcții diferite și trebuie să asigure accesul utilajelor de intervenție în caz de incendiu. În zonele noi propuse accesele se vor stabili prin documentații de urbanism.

Accese pietonale

Conform art. 26 din R.G.U. accesele pietonale sunt căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care să nu se intersecteze cu accesele carosabile.

Parcaje

În zonele industriale vor fi prevăzute parcaje conform anexei 5 din R.G.U.:

- la 10 - 100 mp activitate de producție 1 loc la 25 mp
- la 100 - 1000 mp activitate de producție 1 loc la 150 mp

2. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Conform articolelor 27, 28, 29 - orice construcție nouă destinată activităților productive industriale, agro-industriale și agricole, trebuie să fie racordată la rețeaua de distribuție a apei potabile, canalizare, transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, funcție de specificul proceselor tehnologice.

În cazul când nu există în zonă echipare centralizată, fiecare incintă trebuie să-și rezolve aceste necesități individual, funcție de profilul producției și pentru a asigura necesarul de consum și rezerva de incendiu.

Se va asigura protecția sanitară cu regim sever de restricție cât și hidrogeologică a surselor de apă conform prevederilor legale precum și regimul de restricție din această zonă.

3. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului

Parcelarea

Conform art. 30 din R.G.U. pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor construcții cu destinație de activitate de producție industrială, depozitare sau agricolă se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții. Aceste terenuri trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- acces la drum public
- asigurarea echipării tehnico-edilitare
- formele și dimensiunile loturilor să respecte retragerile față de limitele laterale și retragerile de la aliniament

Rezolvarea în detaliu a parcelelor se va putea realiza când vor apare comenzi concrete, cu teme bine definite în cadrul unui (P.U.D., P.U.Z.).

Înălțimea construcțiilor

Atât înălțimea cât și sistemul de construcție (închis, grupat sau pavilionar) vor fi impuse prin studii de urbanism, funcție de profilul acelei activități industriale.

Procentul de ocupare a terenurilor

Conform R.G.U. - anexa 2 - în zona industrială existentă nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

Pentru zonele propuse acest procent se va determina prin studiu de fezabilitate. Indicatorii maximi pot fi modificați în funcție de necesitățile tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate.

Se propun P.O.T. max. - 50 %
 C.U.T. max. - 1,5

Zonele verzi și spațiile plantate conform anexei 6 - din R.G.U. - trebuie să fie de min 20 % din suprafața totală a terenului.

C - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

• SUBZONE

- Ccr - căi de comunicație rutiere
- Ccf - căi de comunicație feroviară

• FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ

- căi de comunicație și construcții care deservește în direct aceste zone

• FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- servicii compatibile funcției de bază a zonei
- conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, rețele electrice și de telecomunicații

• UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise

- rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public
- lucrări de terasamente
- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere
- garaje și parcaje publice

Toate aceste amenajări se fac cu avizul organelor specializate ale administrației publice

Utilizări admise cu condiții:

- incintele unităților de transporturi și garaje publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie
- accesele carosabile și pietonale vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice

Utilizări interzise

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente
- se interzice orice construcție în intersecții care afectează vizibilitatea
- traseele viitoarelor artere de circulație rutieră, propuse prin P.U.G., sunt zone cu interdicție de construcție
- se interzice orice lucrare care ar provoca alunecări de teren sau alte riscuri naturale (inundații)

• CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru zona căilor de comunicație rutiere (Ccr) se aplică prevederile R.G.U. art. 18

- amplasarea față de drumuri publice, respectiv zona drumului public, adică ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție se autorizează cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

Pentru zona căilor feroviare (Ccf) se aplică prevederile art. 20 din R.G.U.

- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situate în intravilan se autorizează cu avizul R.A. "S.N.C.F.R." și al Ministerului Transporturilor. Zona de protecție este fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita cadastrală C.F.R. de o parte și de alta a căii ferate.

Pentru zonele de căi de comunicație, caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime indicatorii de P.O.T. și C.U.T., se fac conform necesităților tehnice și normelor specifice propuse în proiectele de specialitate.

Noile clădiri sau amenajările celor existente trebuie să nu afecteze caracterul zonei în care se amplasează.

Organizarea incintelor de pe traseul drumurilor publice trebuie să aibă un aspect plăcut și să fie plantate cu garduri vii.

Parcajele publice trebuie să fie amenajate și înconjurare cu plantații de garduri vii de 1,20 m înălțime.

ALA

1

SP3 - perdele de protecție

urbanistiche

amenajărilor sportive, parcaje

P.O.T. și C.U.T.

Regimul de înălțime și aspectul construcțiilor nu vor afecta situl peisagistic.

Ordinului M.A.P.P.M. nr. 279/1997.

G.C. - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

• SUBZONE

G.C.c - gospodărie comunală - cimitire

G.C.h - gospodărie comunală - haldă

• FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

- cimitir

- halda orășenească pentru deșeuri menajere și industriale

• FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- construcții, instalații, amenajări care asigură o bună gospodărire a zonei - pentru protecția mediului

- alte funcțiuni compatibile

• UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise:

- cimitir - zone de reculegere, amenajări construcții pentru ceremonii specifice, amenajări care au ca scop întreținerea zonei, protecția și eliminarea poluării.

- halda - menajeră și industrială - se admit amenajări care au scop întreținerea ei, eliminarea poluării aerului, solului

Utilizări permise cu condiții:

- se admit lucrări pe bază de studii de impact avizate de instituții specializate

- zonele de protecție sanitară, stabilite ca formă, mărime, mobilare pe baza studiilor de impact, pot fi exploatate agricol, cu condiția ca aceste culturi să nu fie utilizate în scopul alimentar sau furajer.

Utilizări interzise

În interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și de intervenție.

• CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Conform Legii 137/1995 - **"Legea protecției mediului"** se stabilesc distanțele minime de protecție sanitară între zonele protejate și unitățile care produc disconfort și poluare.

Amplasarea acestor unități se va face în afara arterelor majore de circulație, dar trebuie să fie asigurat accesul utilajelor.

Pentru a funcționa în condiții optime halda trebuie să fie amenajată conform prescripțiilor specifice, de impermeabilizare, împrejmuire, canale de drenaj și colectare a apelor și epurarea acestora.

La amplasarea haldelor de gunoi, se va respecta distanța de 300 m față de cursurile de apă din apropiere și 1000 m față de zona de locuit.

T.E. - ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE

• SUBZONE

TE - zone cu construcții tehnico-edilitare existente și propuse

• FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

- construcții și amenajări tehnico-edilitare

• FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- se recomandă construcții, instalații și amenajări care asigură o bună funcționare a acestora

• UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise:

- stații de captare apă potabilă (foraje de 100 m adâncime)
- rezervoare de apă cu stații de pompare
- rețeaua de canalizare - hidranți supraterani
- stația de epurare
- rețeaua de canalizare pluvială

Utilizări permise cu condiții:

- orice amplasament în zona de construcții T.E. - se face pe baza avizelor de la forurile competente și a normelor de proiectare conform Legii Protecției Mediului (137/1995)

Utilizări interzise

- în această zonă este interzisă amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și de intervenție

• CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Conform Legii 137/1995 - Legea protecției mediului - sunt stabilite zonele de protecție sanitară cu regim sever și zonele de restricție.

Stația de epurare trebuie să fie la min. 500 m de la zonele cu locuințe.

Penru a masca zonele cu echipare T.E. se va asigura o perdea de protecție prin plantații a incintelor spre drumurile publice și spre zonele învecinate.

Orice amplasament în zona de construcții T.E. - se face pe baza avizelor de la forurile competente și a normelor de proiectare conform Legii Protecției Mediului.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

T.A. - TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe.

În funcție de destinație, terenurile agricole sunt ocupate de construcții și amenajări care servesc nevoile producției agricole.

Necesitatea extinderii localităților conduce la includerea în intravilan a unor terenuri agricole. Aceste extinderi de intravilan sunt limitate de Legea nr. 50/1991 și Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicate).

Utilizări permise

- lucrări de utilitate publică de interes național sau local admise în condițiile Legii nr. 18/1991
- utilizări permise cu condiții
- rețele tehnico-edilitare
- construcțiile se vor amplasa cu obținerea acordului de mediu

Utilizări interzise

- nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajare cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.