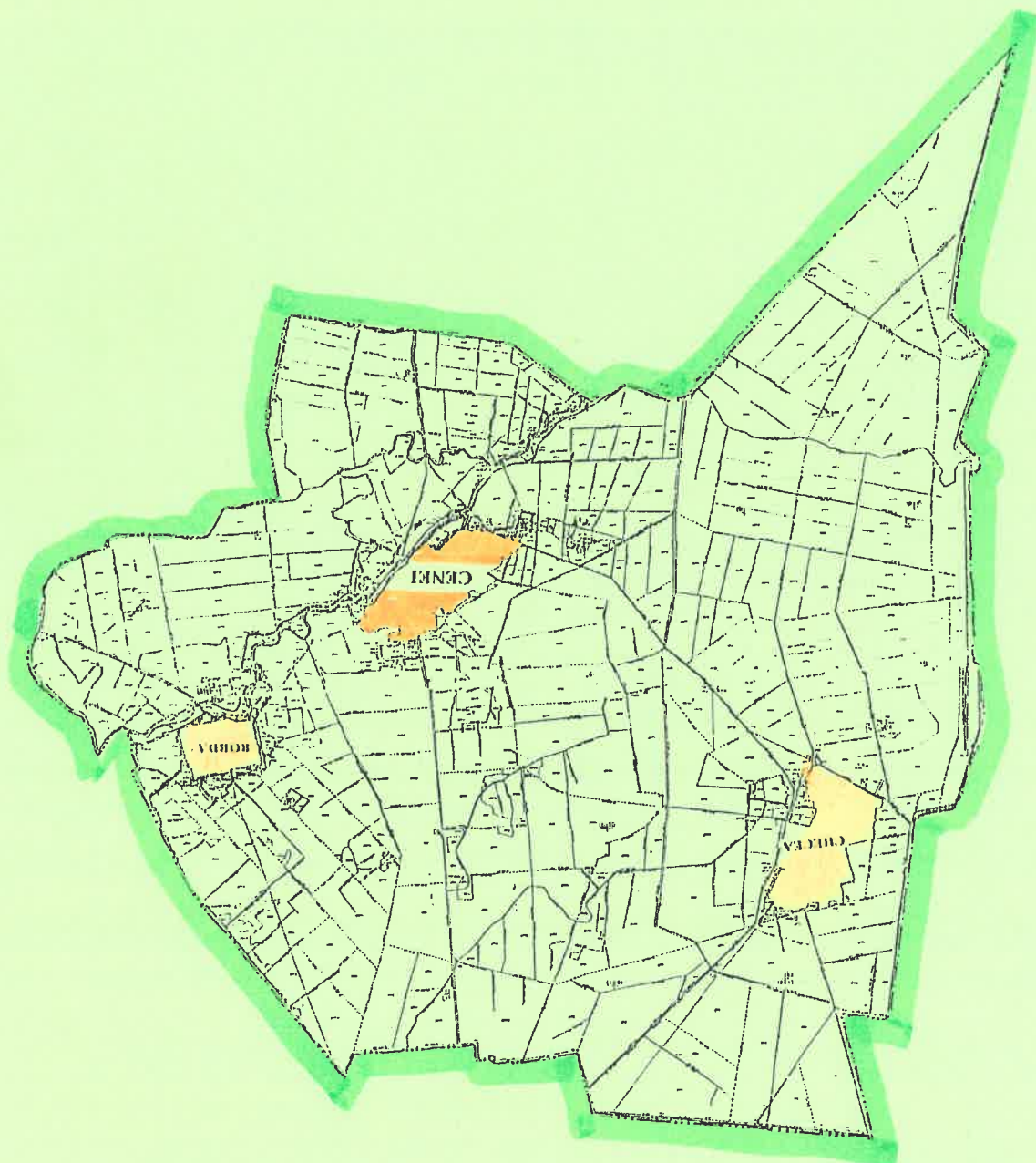


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUG

PLAN URBANISTIC GENERAL

CENEI



FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA PROIECTULUI:	PLAN URBANISTIC GENERAL -
	REGULAMENT LOCAL DE
	URBANISM
BENEFICIAR:	CONSILIUL LOCAL AL
	COMUNEI CENEI
PROIECTANT:	SC STIROLINE SRL
CONTRACT NR:	017/96
DATA ELABORĂRII:	1998

COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM:

INFRASTRUCTURĂ:

EDILITARE:

TEHNOREDACTARE:

arh. Haralambie COCHETI

ing. Ioan ȘTEFĂNIȚĂ

ing. Radu ȘTEFĂNIȚĂ

ing. Ioan ȘTEFĂNIȚĂ

ing. Constantin IORDĂNESCU

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

REGULAMENT DE URBANISM
AFERENT TERITORIULUI ADMINISTRATIV
AL COMUNEI CENEI

CAPITOLUL I - PRINCIPII GENERALE

Art.1. Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism zonal, a regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Art.2. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de teren atât în intravilan, cât și în extravilanul localităților.

Art.3. Construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

CAPITOLUL II - REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECȚIUNEA I

Reguli privind protejarea mediului, a patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole din extravilan

Art.4. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole în extravilan este permisă pentru următoarele categorii de obiective în condițiile stabilite de lege privind aprobarea scoaterii din circuitul agricol a terenurilor:
- ferme zootehnice cu capacitate mai mari de 20 vaci, 50 porci, 500 păsări, 100 oi și 10 cai;

Art.6 Autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă.

Excepție de amplasare o au construcțiile necesare întreinerii pădurilor, exploatarea silvice și a culturilor forestiere, amenajărilor hidroenergetice și a rețelilor de transport a energiei electrice cu avizul administrației publice de specialitate și cu restrângerea la maxim a suprafețelor dezafectate.

Suprafețe împădurite

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

La emiterea autorizației se va urmări completarea zonelor centrale, având prioritate instituțiile publice și serviciile de interes general. Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare și gruparea compactă a noilor ansambluri.

respectarea normelor stabilite pentru unitățile teritoriale de referință din prezentul regulament.

Art.5 Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu

Terenuri agricole în intravilan

La emiterea autorizației se va urmări gruparea suprafețelor de teren pentru

- instalatii de colectare a țigului, stații de predare a gazului metan chimice);
- conducte subterane pentru transportul fluidelor (apă, gaze, hidrocarburi, produse
- stații de epurare a apelor reziduale;
- săpate;
- foraje pentru alimentare cu apă, extracție a țigului și a gazelor naturale și fântâni
- drumuri, șosele și autostrăzi;
- rețele electrice aeriene de înaltă și medie tensiune și stații de transformare;
- instalații industriale;
- depozite și instalații de prelucrare a cerealelor, fructelor și legumelor;
- amenajări și instalații de irigații și desecări;
- stații de distribuție a carburanților;
- împrejurii;

Sursele de apă subterane vor fi protejate prin instituirea de zone de protecție sanitară stabilite pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

subterane.

la o sută de ani, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apei de suprafață și secțiunilor de scurgere pentru debite maxime calculate statistic cu o frecvență de 1 apelor, cu asigurarea măsurilor de prevenire a inundațiilor în sensul păstrării Autorizarea lucrărilor de mai sus, se face cu avizul autorităților de gospodăria țitei, etc) linii electrice, linii telefonice aeriene și cabluri telefonice subterane.

- Traversări și subtraversări a cursurilor de apă cu conducte de presiune (apă, gaze, - Poduri rutiere și de cale ferată și rampe de acces la acestea;

reziduale tratate;

- Instalații de captare a apei din albia râurilor și instalații de evacuare a apelor hidrocentrale;

- Lucrări hidroenergetice: baraje, canale de aducțiune, canale de evacuare, apărare și epurii;

- Lucrări de amenajarea cursurilor de apă: taluzări, corecții de maluri, diguri de obiective;

de piciorul taluzelor digurilor, este interzisă, cu excepția următoarelor categorii de cursurilor de apă și în zonele de protecție a digurilor fixate la o distanță de 6 m față de piciorul taluzelor digurilor, de orice fel în albiile minore ale

Zone ale cursurilor de apă

Zonele cu resurse minerale ale subsolului din intravilanul localităților, pot fi valorificate pe baza unui studiu de impact aprobat conform legii.

Autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatarea și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face pe baza avizelor organelor de stat specializate.

Art.7 Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarea și prelucrării resurselor din zone delimitate conform legii de Agenția Națională pentru Resurse Minerale, este interzisă.

Zone cu resurse minerale subterane

Cabanele și alte amenajări destinate turismului vor fi amplasate de regulă la liziera pădurilor cu avizul administrației publice de specialitate.

Zone construite protejate

Art.9 Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin hotărâre a Consiliului Judeţean Timiş se face cu avizul serviciului public descentralizat din judeţ aparţinând Ministerului Culturii.

Autorizarea lucrărilor de construcţii şi amenajări care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice şi arhitectonice se va face cu avizul Ministerului Culturii.

SECȚIUNEA A II-A

Reguli de amplasare cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expuneri la riscuri naturale

Art.10 Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Sunt considerate zone cu riscuri naturale cele cu alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Delimitarea zonelor cu riscuri naturale, pe baza unor studii geotehnice și hidrotehnice, în zonele colinare și în albiile majore ale cursurilor de apă, condiționează eliberarea certificatelor de urbanism.

Autorizarea construcţiilor în zonele cu grad ridicat de seismicitate este condiţionată de aplicarea normativelor de calcul specific, în proiectarea structurilor.

Expunerea la riscuri tehnologice

Art.11 Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductele de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicații și altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Sunt considerate riscuri tehnologice procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau poluarea aerului, apei sau a solului.

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

Art.12 Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat potrivit legii.

Asigurarea echipării editare

Art.13 Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de capacitatea rețelelor editare existente de preluare a noilor consumatori sau de stabilire în prealabil prin contract a obligației în parte sau total a sportivii capacității sau extinderii acestora de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Art.14 Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția compatibilității dintre destinația construcției și funcția dominantă a zonei.

Condițiile specifice de compatibilitate, procent de ocupare a terenului, amplasare față de aliniament orientare, amplasare în interiorul parcelei, parcelare, înălțimea construcțiilor, aspectul arhitectural sunt stabilite în capitolul "Reglementări la nivelul unităților teritoriale de referință".

Lucrări de utilitate publică

Art.15 Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobată.

Terenurile rezervate pentru lucrări de utilitate publică conform documentațiilor de mai sus nu pot fi destinate altor construcții.

CAPITOLUL III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A

CONSTRUCȚIILOR

Amplasare față de drumurile publice

Art.16 În zona drumului public, care cuprinde ampriza, fâșiile de siguranță și cele de protecție limitată la distanța de 18 m față de axa drumului la drumuri comunale, de 20 m la cele județene, de 22 m la cele naționale și de 50 m pentru autostrăzi, se pot autoriza cu avizul organelor de specialitate a administrației publice executarea următoarelor obiective:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie, inclusiv obiective cu funcții complementare cum sunt magazine, restaurante, etc.;
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;
- Construcțiile cu funcții de locuire pot fi amplasate cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Amplasarea față de căi ferate

Art.17 În zona de protecție a infrastructurilor feroviare, cuprinzând fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată la limita zonei cadastrale CFR situată de o parte și de alta a căii ferate, se pot amplasa cu avizul organului administrației feroviare următoarele obiective:

- Construcții și instalații aferente exploatarii și întreținerii liniilor de cale ferată;
- Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și mijloace de restabilire a circulației;
- Instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- Instalații de semnalizare, centralizare, automatizare, telecomunicații și construcțiile aferente acestora.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare din intravilanul localităților, construcțiile civile și industriale se autorizează cu avizul organului administrației feroviare.

Art.19 Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta după caz, acesta reprezentând limita dintre domeniul privat și domeniul public. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Retragerea față de aliniament este permisă cu respectarea coerenței și caracterului frontului stradal.

Art.20 Autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil și ceole necesare intervențiilor în caz de incendii stabilite de unitățile teritoriale de pompieri.

Amplasarea în interiorul parcelei

Art.18 Autorizarea construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fașia de protecție a frontierei de stat, către interior.

Se exceptează de la această prevedere punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcțiile anexe, terminale vamale și alte construcții avizate de organele de specialitate ale administrației publice.

Art.19 Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta după caz, acesta reprezentând limita dintre domeniul privat și domeniul public. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Retragerea față de aliniament este permisă cu respectarea coerenței și caracterului frontului stradal.

Amplasarea față de aliniament

Art.18 Autorizarea construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fașia de protecție a frontierei de stat, către interior.

Se exceptează de la această prevedere punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcțiile anexe, terminale vamale și alte construcții avizate de organele de specialitate ale administrației publice.

Art.19 Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta după caz, acesta reprezentând limita dintre domeniul privat și domeniul public. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Retragerea față de aliniament este permisă cu respectarea coerenței și caracterului frontului stradal.

Amplasarea față de fașia de protecție a frontierei de stat

acestea.

administrației căilor ferate pentru lucrări de interes public se face cu acordul

- Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul
- Depozitarea, manipulara sau prelucrarea substanțelor inflamabile și explozive;
- Executarea de lucrări care prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări, care ar afecta stabilitatea solului sau care modifică echilibrul pânzei de apă freatică
- Construcții platforme de depozitare și plantării care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
- Traversarea căii ferate prin pasaje denivelate, pasaje de nivel;
- Subtraversarea și supratraversarea liniilor de cale ferată de conducte de apă, gaze, produse petoliere, termotehnologice și canale libere, rețele de telecomunicații și de energie electrică.
- Construcții platforme de depozitare și plantării care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- Executarea de lucrări care prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări, care ar afecta stabilitatea solului sau care modifică echilibrul pânzei de apă freatică
- Depozitarea, manipulara sau prelucrarea substanțelor inflamabile și explozive;
- Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul administrației căilor ferate pentru lucrări de interes public se face cu acordul acesteia.

Lucrările de investiții din intravilanul localităților ale agenților economici și ale instituțiilor publice care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza deasemenea cu avizul organului administrației feroviare, și anume:

SECȚIUNEA A II - A

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Art.21 Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, care să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei 4 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr.525 din 27 iunie 1996, cu avizul unității teritoriale de pompieri și a organului care administrează drumurile publice.

Accese pietonale

Art.22 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale de legătură cu drumurile publice realizate atât pe domeniu public, cât și cel privat vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SECȚIUNEA A III - A

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.23 Autorizarea executării construcțiilor este permisă în localități dotate cu instalații publice de apă, canalizare și energie electrică numai în limita capacităților acestora.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga atât pentru locuințe individuale, cât și pentru celelalte categorii de construcții civile, industriale și agricole în cazul realizării de către investitor de instalații individuale sau de suportarea măririi capacității instalațiilor existente și extinderea rețelelor de distribuție.

În localitățile unde nu există rețele publice tehnico-edilitare avizarea va fi condiționată de realizarea de soluții în sistem individual.

SECȚIUNEA IV-A

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea

Art.24 În sensul prezentului regulament parcelarea reprezintă operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate.

Pentru un număr mai mare de 12 loturi autorizarea parcelării se face cu condiția adoptării de soluții de echipare tehnico-edilitară colectivă sau de realizarea de instalații individuale cu respectarea normelor de igienă și protecția mediului.

Fiecare parcelă trebuie să respecte cumulat următoarele condiții:

- Frant stradal de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- Suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat;
- Adăncimea parcelei mai mare sau egală cu lățimea parcelei, după caz.

Înălțimea construcțiilor

Art.25 Înălțimea construcțiilor de regulă se stabilește în planul urbanistic zonal.

În lipsa acestuia autorizarea 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.

Aspectul exterior

Art.26 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

SECȚIUNEA V-A

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

Parcaje

Art.27 De regulă autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Autorizarea parcajelor pe domeniul public este permisă cu respectarea Normativului privind dimensionarea suprafețelor de parcare și a anexei nr.5 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/27.06.1996.

Spații verzi și plantate

Art.28 Autorizarea diverselor construcții va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform anexei nr.6 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/27.06.1996.

Împrejurimi

Art.29 Autorizarea diferitelor categorii de împrejurimi se face ținând seama de aspectul exterior al acestora în corelație cu aspectul general al zonei. Sunt permise atât împrejurimi opace, în cazul celor de protecție împotriva intruziunilor, cât și celor transparente, decorative sau gard viu.

CAPITOLUL IV

REGLEMENTĂRI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN CADRUL

LOCALITĂȚILOR CENTRU DE COMUNĂ ȘI A LOCALITĂȚILOR COMPONENTE

ZONA CENTRALĂ DE LOCURE ȘI CU ALTE FUNCȚII COMPLEMENTARE DE INTERES PUBLIC - UTR 1

Delimitare

Art.30 Cuprinde zona cu funcții complexe a localității administrative, social-culturale, comerciale și de locuire cu limite precizate în planșa Unității Teritoriale de Referință și Reglementări, formate din axe ale străzilor și limite cadastrale ale parcelor.

Funcții permise

- Clădiri ce aparțin administrației comunei sau a localității.
- Clădiri social-culturale (învățământ, sănătate, cultură).
- Clădiri financiar-bancare.
- Clădiri și amenajări cu profil economic sau comercial.
- Lăcașuri de cult.
- Clădirile de locuit cu anexe gospodărești de mică capacitate, inclusiv grajduri pentru 1 - 2 vaci, 1 - 2 cai, și tineret, adăposturi pentru 1 - 2 porcine, 50 păsări și spații de depozitare cereale.
- Construcții și amenajări tehnico-edilitare sau de gospodărie comunală.
- Amplasarea de mobilier urban (chioșcuri, tonele, bănci, coșuri de gunoi, suporturi de afișare, etc.) în zone care nu stângenesc circulația pietonală și auto.

Funcții interzise

- Ateliere de producție industrială cu emisii de noxe, substanțe toxice și zgomot.
- Depozite de materiale inclusiv pe domeniul public.
- Parcări pe spații neamenajate.

Regim de înălțime

- Pentru construcțiile cu caracter permanent în zona de front stradal adiacent drumurilor naționale și județene se impune de regulă aliniament de înălțime de parter și un etaj.

- În restul zonei centrale regimul de înălțime admis poate fi "Parter" până la "Parter cu 2 etaje".

Caracteristici ale terenului

Se autorizează numai construcții dispuse cu fațada către stradă pe linia de aliniament stradal, în regim de construcție compact sau întrerupt. La intersecție se construiește pe aliniamentul ambelor străzi ce se intersectează.

Caracteristici arhitecturale

Prin autorizarea construcțiilor se vor promova elemente arhitecturale specifice localității:

- zidărie tencuită cu suprafață plană;
- elemente decorative folosite corect (bosaje, apareiaje, ancadramente de uși și ferestre, socluri, braie decorative);
- lucrări de tinichigerie sau inscripționări;
- acoperișuri cu plan înclinat cu pantă (25 - 35%), acoperit cu țiglă și 15 - 25% pentru olane și tablă.

Indicatori de folosire a terenului

- Procentul de ocupare a terenului, maxim admis este de 30%, definit ca raport între suprafața construită și suprafața terenului de amplasament:

$$POT = \frac{S.C.}{S.T.} \times 100$$

- Coeficientul de utilizare a terenului maxim admis este de 40% și este definit ca raport între suprafața construită desfașurată și suprafața terenului de amplasament:

$$CUT = \frac{S.D.}{S.T.} \times 100$$

De la caz la caz în funcție de destinația construcției și de dimensiunile parcelei de amplasare, în mod justificat, se pot accepta la autorizare coeficienți sporți de ocupare și utilizare a terenului.

- Clădiri ce aparțin administrației comunei sau a localității.
- Clădiri social-culturale (învățământ, sănătate, cultură).
- Clădiri pentru activități financiar-bancare.
- Clădiri cu profil comercial.
- Construcții și instalații pentru activități de prestări de servicii, locale și turistice cu impact redus de mediu și pentru populația din zonă.
- Ateliere de producție cu emisii scăzută de noxe.
- Clădiri de locuit cu anexe gospodărești de mică capacitate, inclusiv grajduri pentru 1 - 2 vaci, 1 - 2 cai, și tineret, adăposturi pentru 1 - 2 porcine, 50 păsări și spații de depozitare cereale.

Funcții permise

Art.31. Cuprinde zona arterelor de circulație, a frontului stradal adiacent drumurilor naționale, județene și comunale de penetrație, formate din axe ale străzilor și limite cadastrale ale parcelelor, precizate în planșa Unități teritoriale de Referință și Reglementări.

Delimitare

ZONA DE LOCUINTE DE INTERES URBANISTIC PE CĂLE PRINCIPALE DE CIRCULAȚIE - UTR 2

În această unitate teritoriale nu se instituie zone cu interdicție temporară sau definitivă de construire.

Interdicții de construire

- Pentru creșe speciale se va asigura 40 mp/copil.
 - Pentru creșe se va asigura 25 mp/copil
 - calculată la o medie de 7,5 consultații pe locuitor pe an.
 - Pentru construcții de sănătate se va asigura o suprafață de 5 mp/ consultație școli profesionale.
 - grădinițe și de minim 20 mp/elev pentru școli primare, gimnaziale, lecee și pentru recreere, activități sportive, zonă verde de minim 22 mp/copil pentru
 - Pentru construcții de învățământ se va asigura o suprafață de teren amenajat adăuga suprafața spațiilor verzi de 10 - 20% din suprafața totală a terenului.
 - Pentru construcții de cultură, cu săli de reuniuni de peste 200 locuri se va prevedea un spațiu amenajat exterior construcției de 0,6 mp/loc la care se va
- Condiții suplimentare de autorizare:

Indicatori de folosire a terenurilor

- acoperișuri inclinate cu învelitori din țigla, olane sau tablă.
- lucrări de finichigerie sau inscripționări;
- elemente decorative folosite corect;
- zidărie tencuită cu suprafață plană;
- specific zonei și a localității;

Prin autorizarea construcțiilor se vor promova elemente arhitecturale

Caracteristici arhitecturale

Se autorizează numai construcțiile cu fațadă spre stradă pe linia de aliniament sau cu retrageri după caz în regim de construire compact sau întrerupt. La intersecții se construiește pe aliniamentul ambelor străzi ce se intersectează în cazul clădirilor amplasate pe linia de aliniament.

Regim de aliniere

Se autorizează construcțiile amplasate pe terenuri care au minim 16 m front stradal și suprafață minimă de 600 mp.

Caracteristicile terenului

Pentru construcțiile cu caracter permanent se impune de regulă aliniament de înălțime de parter și un etaj sau de parter înalt.

Regim de înălțime

- Ateliere de producție industrială cu emisii importante de noxe, substanțe toxice și zgomot.
- Depozite de materiale, inclusiv pe domeniul public.
- Parcări pe spații neamenajate.
- Amplasarea de mobilier urban (chioșcuri, tonete, bănci, coșuri de gunoi, suporturi de afișare, etc.) pe trotuar sau în zone care nu stânjesc circulația pietonală și auto.

Funcții interzise

- Construcții și amenajări tehnico-edilitare sau de gospodărie comună.

Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de 30%, iar cele de utilizare a terenului de 40%, definit și în condițiile stabilite pentru zona UTR 1.

Pentru construcții social-culturale se vor asigura spațiile suplimentare menționate în condițiile din zona centrală UTR.1.

Pentru clădiri cu caracter industrial și de prestări de servicii, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în studiu de fezabilitate.

Interdicții de construire

Nu se instituie zone de interdicție temporară sau definitivă de construire.

ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚII CONEXE - UTR.3

Delimitare

Art.32. Cuprinde zona de locuit din intravilanul localităților cu limite precizate în planșa Unități Teritoriale de Referință și Reglementări.

Funcții permise

Ciădiri de locuit cu anexe gospodărești de mărimi medii, inclusiv grajduri pentru 2 - 4 vaci, 2 - 4 cai, 1 tineret, 2 - 4 porci, 100 păsări și spații pentru depozitare cereale.

Ciădiri și amenajări cu profil economic sau comercial, inclusiv ateliere de producție și servicii cu impact redus asupra mediului și a populației din zonă.

Construcții și amenajări tehnico-edilitare sau de gospodărie comunală.

Funcții interzise

Ateliere de producție industrială care deranjează zona de locuit sau alte activități care deranjează locuirea, accesul pietonal sau carosabil.

Regim de înălțime

Se vor autoriza construcții cu înălțime maximă de P+1.

Caracteristici ale terenurilor

Front stradal admis de cel puțin 16 m și suprafața minimă de 800 mp.

Regim de aliniere

Se autorizează construcții dispuse cu fațada spre stradă pe linia de aliniament sau cu retrageri, după caz, în regim de construire compact sau întrerupt.

Caracteristici arhitecturale

Se vor promova elemente arhitecturale specifice zonei și a localității:

- zidărie tencuită;
- elemente decorative folosite corect;
- lucrări de tinichigerie și inscripționări;
- acoperișuri înclinate cu învelitori din țiglă, olane sau tablă.

Indicatori de folosire a terenurilor

Procentul de ocupare a terenului, maxim admis este de 30%, iar cel de utilizare a terenului de 40% definit și cu condițiile stabilite pentru zona UTR.1.

Pentru clădiri cu caracter industrial și de prestări de serviciu, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

Interdicții de construire

Nu se instituie zone de interdicție temporară sau definitivă de construire.

TERENURI LIBERE - UTR.4

Funcții permise

Art.33 Terenurile libere incluse în unele din zonele funcționale existente de regulă vor urma regimul instituit acestora.

Pentru terenurile libere adiacente zonelor funcționale existente, stabilirea caracterului funcțional se va face pe baza unui plan urbanistic zonal.

Funcții interzise

În cazul zonelor libere incluse în una din zonele funcționale existente vor respecta regimul stabilit pentru acestea.

Pentru cele la care caracterul funcțional se va stabili pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, funcțiile interzise vor fi stabilite prin proiect.

Situatii specifice

Terenurile libere care permit parcelarea în condițiile art.26 din prezentul regulament vor fi supuse în prealabil operației de parcelare, autorizarea noilor construcții respectând regimul de parcelare, stabilit pe baza unui plan urbanistic zonal și a unui plan urbanistic de detaliu.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI CIMITIR UMAN - UTR.5

Funcții permise

Art.34 Construcții și amenajări specifice funcțiunii de cimitir uman, potrivit cultului și necesităților întreținerii și administrării acestuia, precum și cele pentru gospodărie comunală.

Funcții interzise

Sunt interzise construcții cu alte funcții decât cele necesare cimitirului uman sau cele pentru gospodărie comunală.

Situatii specifice

Nu se impune regim de înălțime a construcțiilor.

Interdicțiile sau restricțiile de construire a terenului se reglementează de administrația cimitirului și de cea locală pentru gospodăria comunală.

Se instituie zonă de protecție față de căi de comunicații de minim 20 m și față de locuințe de minim 50 m.

SPAȚII VERZI, AGREMENT, BAZE SPORTIVE - UTR.6

Delimitare

Art.35 Limitele cadastrale actuale ale bazelor și terenurilor sportive și suprafețe rezervate pentru extinderea sau amenajarea de noi baze sportive, de agrement și spații verzi.

Ciădiri pentru producție industrială, de depozitare, utilități și pentru prestări servicii.
 Ferme zootehnice mari de bovine, porcine, cabaline, ovine și avicole cu utilități aferente.
 Ciădiri, instalații și platforme necesare exploatarei și întreinerii utilajelor agricole cu utilități aferente.
 Silozuri de cereale, depozite pentru produse agricole cu instalații de prelucrare a acestora.
 Ciădiri și instalații necesare exploatarei stațiilor de cale ferată.

Funcții permise

Art.36 Limitele cadastrale actuale ale platformelor industriale, ale complexelor zootehnice, stații de cale ferată, ale societăților comerciale, AGROMEC și ale instalațiilor editare. Suprafețe rezervate pentru instalații editare și pentru platforme industriale.

Delimitare

PLATFORME INDUSTRIALE ȘI ZOOTEHNICE - UTR.7

Nu se impune regim de înălțime a construcțiilor, caracteristici arhitecturale. Procentul de ocupare a terenului va fi în următoarele limite: 50% pentru construcții și amenajări sportive, 20% pentru alei, drumuri și parcaje și 30% pentru spații verzi.

Situații specifice

Sunt interzise construcții cu alte funcții decât cele destinate activităților sportive, de agrement și spații verzi.

Funcții interzise

Construcții și amenajări specifice activităților sportive (tribune, vestiare, baze de recuperare, terenuri pentru jocuri sportive, piste, etc., plantații, parcuri cu alei și mobilier specific, locuri de joacă cu instalații aferente.

Funcții permise

Funcții interzise

Activități industriale cu grad ridicat de poluare, lipsite de instalații performante de filtrare, epurare sau de atenuare a zgomotelor.

Regim de înălțime

Limitat de necesitățile tehnologice.

Regim de aliniere

Se stabilește prin planuri urbanistice de detaliu.

Caracteristici arhitecturale

Pentru clădirile industriale nu se impun condiții arhitecturale.
Pentru împrejurimi de regulă se adoptă elemente transparente cu fașii plantate sau opace din elemente modulare.

Indicatori de folosire a terenului

Se stabilește prin planuri urbanistice de detaliu.

TERENURI DEGRADATE, BĂLȚI, GROPI - UTR.8

Funcții permise

Art.37 Asanarea, amenajarea și restructurarea terenurilor degradate (bălți, gropi) și transformarea acestora în terenuri de construcții se face pe baza unor proiecte de urbanism zonal cu stabilirea funcțiilor permise și a condițiilor impuse pentru autorizarea noilor obiective.

**ZONA CADASTRALĂ ȘI DE PROTECȚIE
A CĂILOR FERATE - UTR.9**

Funcții permise

Art.38 Zona cadastrală și de protecție a căilor ferate urmează regimul de reglementare stabilit la art. 19 din prezentul regulament.

CAPITOLUL V - DISPOZIȚII FINALE

Art.39 Autorizarea este condiționată de existența dreptului de utilizare a terenului (proprietate, concesiune, alte drepturi), emiterea prealabilă a avizelor stabilite de norme și reglementările din legislația specifică (PSI, Mediu, Ape, etc) și de respectarea reglementărilor din prezentul regulament.

Art.40 Litigiile dintre solicitanții de autorizări și autoritățile publice, sunt de competența instanțelor judecătorești de soluționare, în condițiile Legii contenciosului administrativ.