



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr. 87 din 28.09.2015

**privind aprobarea proiectului Planului de urbanism general (P.U.G.) și a
Regulamentului de urbanism (R.U.)**

Având în vedere necesitatea elaborării cât mai grabnice a unor reglementări privind urbanismul în comuna Dudeștii Noi,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Ordonanța Guvernului României nr. 27/2008, și Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată,

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr. 7840/2015, calitate acordată de prevederile art. 33 din Legea nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, raportate la cele ale art. 45 alin. (6), teza a II-a din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calitate delegată de către primarul comunei Dudeștii Noi către administratorul public prin Dispoziția nr. 205/2014,

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate a primarului, înregistrat sub nr. 7839/2015,

c) raportul Comisiilor de specialitate AGRUM, JUREX, ECOF, EDUX ale Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi,

c) avizul de legalitate favorabil al secretarului comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile art. 9 din Regulamentul propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale consiliului local aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi. nr. 53 din 19 noiembrie 2012,

având la bază prevederile art. 36 alin. (2), lit. c) și art. 45 alin. (2), lit. e) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 115 alin. (1), lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. - Se aprobă proiectul Planului urbanistic general și Regulamentul de urbanism ale comunei Dudeștii Noi, care se regăsesc în anexele nr. 1 și 2 și care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - De la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri, toate actele din domeniul urbanistic emise/adoptate de către autoritățile publice locale ale comunei Dudeștii Noi trebuie să respecte prevederile documentelor enunțate la art. 1.

Art. 3. - Prin intermediul secretarului comunei, se comunică, în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, prezenta hotărâre, primarului comunei Dudeștii Noi, Prefectului Județului Timiș și Consiliului Județean Timiș și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la avizierul Primăriei Comunei Dudeștii Noi, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,



.....
Marcel-Lucian IENCI

L.S.

Contrasemnează:
**SECRETARUL COMUNEI
DUDEȘTII NOI**



.....
Loredana - Adina - Mihaela LUCIU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexa la

PLANUL URBANISTIC GENERAL **al localității DUDEȘTII NOI, jud. TIMIȘ**

I. DISPOZIȚII GENERALE.

I.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe cuprinsul teritoriului administrativ al localității Dudeștii Noi inclusiv norme privind autorizarea acestora.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan.

Sunt exceptate construcțiile și amenajările cu caracter militar și special care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege și actele normative în vigoare la data autorizării.

I.2. Baza legală a elaborării

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată, cu completările și modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, HG nr. 525/95 (cu modificări ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Conținutul documentației este întocmit în conformitate cu "Ghidul pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM - 007 - 2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10 04 2000

În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia. Enumerarea nu are caracter limitativ nerespectarea unei prescripții legale la eliberarea unei Autorizații de Construire neputând fi justificată prin omisiunea acesteia din listă.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora.

I.3. Domeniu de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde condițiile generale și cele de detaliu care rezultă din Planul Urbanistic General și au aplicabilitate pentru cazul localității Dudeștii Noi.

Sunt subînțelese, nefiind menționate expres condițiile care decurg din respectarea drepturilor de proprietate care în toate cazurile vor fi considerate prioritare.

Regulamentul Local de Urbanism conține și reguli de amplasare a construcțiilor și amenajărilor în extravilanul localităților, aceasta datorită faptului că acest teritoriu este neacoperit din punct de vedere al reglementărilor funcționale posibile în extravilan.

Regulamentul nu cuprinde date privind autorizarea construcțiilor și amenajărilor legate de exploatarea resurselor subsolului. În cazul apariției unor astfel de cazuri, prin grija Consiliului

Local Planul Urbanistic General al localității și Regulamentul de Urbanism aferent vor fi completate corespunzător.

Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa cu Reglementări a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii Cadastrului și Publicității Imobiliare nr. / 1996 și constituie limita în care se aplică prevederile R.L.U.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Terenuri agricole din extravilan.

Art. 1 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă numai în condițiile stabilite de lege.

Prin terenuri agricole se înțeleg terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajările silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă. Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole și pomicole, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, solarii și altele asemenea.

Din suprafața totală de 5.393, 01 ha care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Dudeștii Noi, 5.022, 93 ha sunt terenuri agricole, celelalte terenuri având alte folosințe (intravilan, ape, drumuri etc).

Art. 2 Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

Art. 3 De regulă va fi autorizată executarea construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan numai pentru cele care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații pentru depozitarea recoltelor și utilajelor agricole) fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcții de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Art. 4 Prin excepție de la prevederile art. 3 poate fi autorizată execuția în extravilan a lucrărilor de utilitate publică, de interes național sau local admise în condițiile legii nr. 18/1991 (republicată), pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente inclusiv, acolo unde este cazul, cu obținerea acordului de mediu, potrivit legii.

Autorizația se va putea emite numai după aprobarea, potrivit legii, a folosirii terenului, temporar sau definitiv, în alte scopuri decât producția agricolă

Art.5. Traseele rețelelor tehnico-edilitare vor fi, de regulă, autorizate numai în condițiile în care sunt amplasate grupat, în imediată apropiere a căilor de comunicație.

Art.6. Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2.400 m. de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI și SRI vor fi autorizate numai în condițiile obținerii în prealabil a avizelor prevăzute de actele normative în vigoare.

Art.7. Se institue ca zonă supravegheată terenurile rezervate în Planul Urbanistic General pentru dezvoltarea Zonei de Agreement de-a lungul canalului Bega Veche, care sunt sub incidența zonei inundabile.

Pe cuprinsul zonei supravegheate va putea fi autorizată execuția de construcții de orice fel numai în condițiile existenței unui Plan Urbanistic Zonal sau, după caz, de Detaliu aprobat potrivit legii și a întocmirii formelor prevăzute de lege pentru ocuparea terenurilor agricole.

Art.8. Se institue ca zone "non eadificandi" următoarele zone din cuprinsul teritoriului administrativ al localității Dudeștii Noi:

- a) zona inundabilă a râului Bega Veche;

- b) zone din imediata vecinătate a DN 6 Timișoara - Sănnicolaul Mare, care va avea o lățime de minim 50,00 m de-a lungul drumului (raza de protecție);
- c) zona din imediata vecinătate a căii ferate a cărei rază de protecție e de 100,00 m;
- d) zone din vecinătatea canalelor de desecare care în funcție de importanța lor variază ca lățime între 1,5 - 3,0 m;
- e) zone din jurul rețelelor electrice;
- f) zona de protecție din imediata vecinătate a cimitirului care trebuie să fie de minim 50,00 m până la prima locuință;
- g) Zonele de protecție din jurul captărilor și instalațiilor conexe pentru alimentarea cu apă a localității și a stațiilor de epurare.

Terenuri agricole din intravilan.

Art. 9 Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan, definite în cadastrul localității drept curți-construcții, se poate face fără restricții cu excepția celor cu caracter tehnic precizate în cap. III "Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor"

Art. 10 Autorizarea execuției construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan se poate face fără restricții, pentru toate tipurile de construcții și amenajări care sunt considerate specifice localităților sau vin în sprijinul dezvoltării acestora. Condițiile tehnice precizate în cap. III "Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor" sunt obligatorii și pentru acest caz.

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

Art. 11 Autorizarea construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan va fi aprobată de Consiliul Local al localității după analiza următoarelor obiective:

- a) Completarea zonelor centrale având prioritate construcțiile și serviciile de interes public sau general pentru localitate;
- b) Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Suprafețe împădurite.

Art. 12 Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră indiferent de proprietate. În mod excepțional, cu avizul administrației publice de specialitate, pot fi autorizate construcții și/sau amenajări necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere și numai în condițiile ocupării unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Suprafețele împădurite ocupă 6,33 ha din totalul de 5.393, 01 ha care reprezintă suprafața ocupată de teritoriul administrativ al comunei Dudeștii Noi.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului pot fi amplasate numai la liziera pădurilor și numai cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră având o suprafață mai mare de 0,25 ha.

Art. 13 Autorizarea construirii obiectivelor industriale, comerciale, sau de altă natură, situate la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, care prin funcționare pot aduce prejudicii pădurii se va face numai după obținerea de către beneficiari a avizului SC Romsilva SA.

Resurse de apă.

Art. 14 Autorizarea construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea lucrărilor menționate la alin. 1 este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de

suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor.

Art. 15 Nu este admisă autorizarea realizării de construcții în zonele prevăzute în Planul Urbanistic General cu destinație de zone de protecție cum ar fi cele din jurul captărilor și instalațiilor conexe pentru alimentarea cu apă a localității, a stațiilor de epurare, precum și în jurul cimitirelor, a deponeelor de gunoi, a drumurilor naționale și a căii ferate.

Zone construite protejate.

În conformitate cu Lista Monumentelor Istorice 2010 din județul Timiș la nr. 204, poz. TM-II-m-A-06221 și OMCPN nr. 2.361 din 12.07.2010, Biserica Romano-Catolică „Sf. Vendelin” din Dudeștii Noi este încadrată ca o clădire monument aparținând grupei A - monumentele istorice de valoare națională și universală.

Art. 16 Se institue o zonă de protecție delimitată cu o rază de 200 m măsurată de la limita exterioră, de jur-împrejurul monumentului istoric. Lucrările de construire, intervenție, amenajare, pantare etc. executate în zona de protecție necesită obținerea avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau a serviciilor deconcentrate ale acestuia.

Prin excepție vor putea fi autorizate în zona de protecție construcții motivate de punerea în valoare a monumentului însă numai cu avizul Ministerului Culturii - Direcția monumentelor istorice - potrivit legii.

Regimul juridic al monumentelor istorice este reglementat conform legii 422/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

II.2. Reguli cu privire siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

Expunerea la riscuri naturale.

Art. 17 Zona inundabilă a râului Bega Veche, delimitată în PUG se va considera ca zonă cu riscuri naturale.

Pot fi autorizate, cu avizele prevăzute de lege, în primă etapă, numai acele construcții care au drept scop eliminarea sau diminuarea riscului menționat la alin. 1 urmând ca autorizarea execuției altor construcții pe acest teritoriu să se facă numai după eliminarea totală a riscurilor și numai în măsura în care nu se aduc prejudicii condițiilor de conservare și funcționare a lucrărilor de protecție la risc executate.

Din punct de vedere seismic efectele maxime sunt locale, cu o arie redusă de manifestare. Distanța celui mai apropiat punct al comunei Dudeștii Noi de epicentrul de la Banloc este de aproximativ 50 km, ceea ce elimină riscul natural major datorat seismelor. Zona seismică conform normativelor pentru Dudeștii Noi este D ($K_s=0,16$ $T_c= 1,0$ sec). Autorizarea noilor construcții se va face cu respectarea normativelor de proiectare antisismice.

Expunerea la riscuri tehnologice.

Art. 18 Este interzisă autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice definindu-se între acestea zonele în care se pot produce accidente cu consecința pierderii de vieți omenești, disconfort și riscuri pentru sănătatea oamenilor sau se produc pagube materiale pentru colectivitate.

Sunt considerate zone cu riscuri tehnologice culoarele de siguranță ale liniilor de înaltă tensiune, ale conductelor sau traselor magistrale pentru utilități, zonele de protecție ale cimitirelor, rampelor de gunoi, stațiilor de epurare și altele asemenea delimitate în PUG.

Prin hotărâre a Consiliului Local pot fi instituite și alte zone de protecție privind obiective viitoare de utilitate publică care impun riscuri tehnologice extinzându-se în consecință aria în care nu poate fi autorizată execuția de construcții.

În zonele cu riscuri tehnologice poate fi autorizată execuția acelor construcții sau amenajări care au drept scop prevenirea sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Art. 19 Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se va putea face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat potrivit prevederilor legale și numai după obținerea de către beneficiar a Acordului de mediu.

Asigurarea echipării edilitare.

Art. 20 Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară care depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor.

Art. 21 Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Condițiile specifice de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în capitolul VI. al prezentului regulament.

Autorizarea executării unor construcții care se abat de la condițiile menționate în capitolul VI. va putea fi făcută numai după întomirea unui Plan Urbanistic Zonal sau, după caz, Plan Urbanistic de Detaliu urmată de avizarea și aprobarea acestuia potrivit legii.

Procentul de ocupare al terenului.

Art. 22 Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în capitolul VI. al prezentului regulament.

Autorizarea executării unor construcții care se abat de la condițiile din capitolul VI privind procentul de ocupare a terenului va putea fi făcută numai după întomirea unui Plan Urbanistic Zonal sau, după caz, Plan Urbanistic de Detaliu urmată de avizarea și aprobarea acestuia potrivit legii.

Procentul de ocupare a terenului, POT, se definește ca raport între suprafața construită la sol a construcțiilor și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de ocupare a terenului, CUT, se definește ca raport între suprafața construită desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat.

Lucrări de utilitate publică.

Art. 23 Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în Planul Urbanistic General al localității pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism - PUG - aprobat potrivit legii.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Art. 24 Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor privind orientarea clădirilor în raport cu punctele cardinale.

La construcții de locuințe se recomandă evitarea orientării spre Nord a dormitoarelor.

La construcții de birouri, comerciale, administrative, se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor accesibile publicului. Depozitele, spațiile anexă, atelierele, spațiile de producție, preparare se recomandă a fi orientate spre Nord.

La construcțiile pentru învățământ de toate gradele sălile de clasă vor fi orientate spre Sud. Sud-Est, Sud-Vest. Laboratoarele, atelierele, bibliotecile vor fi orientate spre Nord.

La construcțiile pentru sport în aer liber se vor evita însoririle excesive prin plantații pe toate laturile terenurilor. Acestea vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord-Sud permițându-se o abatere de maxim 15 grade spre Est sau Vest.

Pentru alte tipuri de construcții se va solicita justificarea de proiectant a orientării propuse potrivit normelor specifice.

Amplasarea față de drumuri publice.

Art. 25 În zona drumurilor publice pot fi autorizate numai următoarele tipuri de construcții:

- a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare.
- b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie inclusiv funcțiunile lor complementare ca magazine, restaurante, etc.
- c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament prin "zona drumului public" se înțelege ansamblul cuprinzând:

- a) *ampriza* respectiv suprafața ocupată de carosabil, acostamente, piste pentru cicliști, trotuare, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin.
- b) *fâșia de siguranță* situată de o parte și de alta a amprizei destinată semnalizării rutiere, plantațiilor de aliniament sau alte scopuri legate de exploatarea drumului sau pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.
- c) *fâșia de protecție* care cuprinde suprafețele de teren situate de o parte și de alta a fâșiei de siguranță până la marginea zonei drumului fiind necesare pentru protecția și dezvoltarea viitoare a drumului. Terenurile cuprinse în zona de protecție rămân în gospodărirea actualilor proprietari sau administratori cu obligația ca aceștia, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau desfășurării în siguranță a traficului.

Autorizarea execuției de lucrări de tipul celor de mai sus se va face numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

Art. 26 Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire (locuințe, case de vacanță, construcții turistice, spații de cazare temporară sau permanentă inclusiv cele pentru nevoi sociale, industriale, de apărare, organizare de șantier,) este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

Nu vor fi autorizate construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente.

Art. 27 În afara localităților distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este de 22 m în cazul drumurilor naționale, 20 m în cazul drumurilor județene și 18 m în cazul drumurilor comunale.

Art. 28 În intravilanele comunei lățimea străzilor (drumurilor) considerată în Planul Urbanistic General este cea determinată de aliniamentele fronturilor construite existente și cuprinde drumul, trotuarele, rigolele, spațiile de semnalizare rutieră, spațiile verzi și rețelele publice actuale și viitoare.

Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit

Art. 29 Amplasarea clădirilor față de aliniament, definit ca limita dintre domeniul public și domeniul privat, de regulă în lungul străzilor (drumurilor), va avea în vedere următoarele condiții:

- a) construcțiile noi vor fi amplasate, de regulă, la aliniamentul construcțiilor existente.

- b) Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă caracterul fronturilor stradale și coerența acestora.
- c) Nu vor fi autorizate construcții la care înălțimea clădirii noi sau amenajate depășește distanța măsurată în orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- d) Pot fi permise abateri de la prevederile menționate la lit. a, b, c, construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu aprobat potrivit legii.
- e) Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri.

Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri.

Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.

În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție prevăzute la articolele următoare.

Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune.

Socurile clădirilor vor fi așezate pe alinierea prevăzute de Regulament și planul de aliniere fără nici o depășire.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra cu limita aliniamentului stradal propus.

Se exceptează cazul când acestea nu reduc din gabaritul trotuarului.

Prin derogare de la aliniamentul precedent se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.

Curțile de lumină (curți engleze) vor respecta condițiile articolului precedent.

Este interzis ca ușile spațiilor situate la parterul clădirilor să reducă gabaritul trotuarului prin deschiderea în exterior.

Ciubucurile treptelor exterioare, ancadramentele de uși și ferestre, pilaștrii, panouri, elemente decorative, burlane etc. pot depăși alinierea cu maximum 0,15m.

Elementele orizontale, brâuri și cornișe de ferestre etc. pot depăși alinierea cu maximum 0,15 m, cu condiția ca ele să fie așezate la minim 2,50 m înălțime deasupra nivelului al trotuarului.

Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi așezate la o înălțime de cel puțin 3,50 m pentru clădirile situate pe alinierea străzii și pentru clădirile retrase din aliniere. Această înălțime se socotește de la nivelul definitiv al trotuarului sau a terenului de sub balcon.

Se aprobă construirea de terase la parterul blocurilor de locuințe în condițiile respectării formei, gabaritului, finisajelor balcoanelor de la etaj. Se recomandă amplasarea și realizarea balcoanelor de la parter în limitele conturului proiecției în plan a balconului de la etaj.

Teresele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor.

Sunt considerate ca terase cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi. Teresele vor fi socotite drept construcții și vor intra deci în calculul suprafeței construite. Partea din terasă acoperită, situată deasupra clădirii la fel intră în calculul suprafeței construite.

Scările exterioare sunt supuse aceluiași reguli ca și teresele.

Umbrarele din pânză pentru magazine vor fi executate în mod estetic și nu se vor putea extinde peste lățimea trotuarului având nivelul inferior la maximum 2,50 m deasupra trotuarului.

Umbrarele nu pot fi fixate de trotuar sau carosabil.

Cornișele pot ieși din alinierea străzii, cu maximum 1/20 din lățimea străzii, fără a depăși 1,20 m sau 2/3 din lățimea trotuarului.

Firmele construite transversal pe aliniament sunt supuse condițiilor stabilite pentru cornișe. Grosimea lor când sunt poziționate paralel cu fațada nu poate să fie mai mare de 0,25 m. Firmele poziționate transversal pe fațada clădirilor din zona centrală, de pe arterele principale, străzi pietonale, cât și cele din străzile perpendiculare pe acestea până la prima intersecție cu celelalte străzi, vor fi construite transparente și de regulă luminate pe timpul nopții.

Primăria va putea percepe taxe speciale pentru firmele ieșite din alinierea străzilor oricând ar fi fost montate aceste firme.

Primăria va putea îndepărta oricând reclamele sau firmele de orice fel, situate pe terenurile publice, când va găsi necesar, fără despăgubire, restabilind starea anterioară, în contul proprietarului.

Firmele vor fi așezate la o înălțime liberă minimă de 2,50 m deasupra nivelului definitiv al trotuarului și vor fi retrase de la limita de proprietate vecină cu minimum 2,0 m.

Motivele de decorații ale acoperișului, lucarnele, reclamele așezate pe acoperiș etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu cel al părții superioare al clădirii, situat la 1,50 m depărtare de părțile superioare.

Firmele construite transversal pot ieși din alinierea străzilor cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 2/3 din trotuar.

Firmele care ar acoperi perspective de circulație sau puncte de vedere deosebite sunt interzise.

Soclurile clădirilor vor fi așezate pe imobilul proprietarului, fără nici o depășire, din linia de aliniere a străzii.

Ușile orizontale sunt strict interzise în trotuare.

Grilajele pentru ferestre nu pot ieși mai mult de 0,15 m spre trotuar.

Vitrinele pentru magazine, cu ieșire deasupra trotuarului, se admit numai la trotuare care depășesc lățimea de 1,80 m. Ele nu pot avea o ieșire mai mare de 0,15 m afară din alinierea străzii.

În zona centrală sunt interzise gratiile exterioare la vitrine.

Amplasarea în interiorul parcelei

Art. 30 Autorizarea executării construcțiilor considerând poziționarea acestora pe cuprinsul parcelei, în afara condițiilor de amplasare față de drumul public menționată la art. 25, este permisă în condițiile art. 30 - 32.

Prin parcelă se înțelege o suprafață de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Parcela constituie un bun imobil liberă sau după caz împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa.

Art. 31 Pe fiecare parcelă poate fi autorizată execuția uneia sau mai multor construcții în condițiile respectării prevederilor Codului Civil privind servitutea de vedere respectiv distanța minimă de 2,00 m. între aliniamentul fațadei cu ferestre sau, după caz, parapetul balcoanelor și limita parcelei învecinate și privind picătura streșinilor prin care este în datoria proprietarului ca apele de ploaie să se scurgă pe proprietatea sa.

Pentru construcțiile la care sunt prevăzute către vecin fațade fără ferestre nu se pun condiții acestea putând fi autorizate spre construire chiar în cazurile în care se găsesc, inclusiv fundațiile, la limita proprietății către vecin și respectă condițiile privind scurgerea apelor de ploaie.

Art. 32 Distanțele de protecție între construcții pentru caz de incendiu și distanțele minime necesare pentru intervenția în caz de incendiu condiționează emiterea autorizației de construire și vor fi stabilite pe baza normelor în vigoare la data autorizării având în vedere suprafețele maxime ale compartimentelor de incendiu, scenariile de siguranță la foc și după caz pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Art. 33 Distanțele prevăzute la art. 30 - 32 vor fi considerate minimale. În toate cazurile acestea vor fi analizate de către Consiliul Local în corelare cu funcțiunea și asigurarea condițiilor

de însorire și iluminat natural, respectarea condițiilor de vizibilitate prin perceperea unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit, asigurarea protecției împotriva zgomotului sau a nocivităților, necesități de conservare a specificului și țesutului urban, parametri care, de la caz la caz, pot condiționa eliberarea autorizației de construire.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile.

Art. 34 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în cazul în care există posibilități de acces la drumurile publice fie direct fie prin servitute în corelare cu destinația construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Toate drumurile din localitate sunt publice cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici.

La drumurile ce se termină în fundătură este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona, inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp. și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Când există condiții prin proiect, se vor prevedea piste pentru biciclete. Se permite accesul bicicletelor și pe pietonale sau pe aleile parcurilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Servitutea de trecere cuprinsă în Codul Civil reprezintă dreptul unui proprietar de teren fără acces la drumul public de a cere permisiunea de trecere pe proprietatea vecinului în scopul exploatării fondului său cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele aduse. Servitutea de trecere se evidențiază în evidențele cadastrale.

Orice acces la drumurile publice se va executa conform avizului și autorizației speciale de construire eliberată de administratorul acestora.

Accese pietonale.

Art. 35 Autorizarea construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai în condițiile în care se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni cum ar fi străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau privată sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Art. 36 Autorizarea executării construcțiilor este admisă, în principiu, numai dacă există posibilitatea racordării acestora, considerați noi consumatori, la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică

Până la realizarea instalațiilor comunale de alimentare cu apă și canalizare Consiliul Local poate deroga, pentru locuințe, de la principiul expus la alin. 1 prin obligarea beneficiarului de a realiza, în condițiile art. 37 soluții de echipare edilitară în sistem individual cu respectarea normelor de protecție sanitară și de protecție a mediului și cu asumarea obligației acestuia de a racorda construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețelele publice de apă și canalizare atunci când acestea se vor realiza.

Pentru celelalte tipuri de construcții se poate deroga de la prevederile alin. 1 numai cu avizul organelor administrației publice și numai dacă beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice și dotărilor edilitare existente sau să construiască noi rețele.

Art. 37 Soluțiile de echipare individuală a construcțiilor cu alimentare cu apă și canalizare sunt puț forat pentru alimentarea cu apă și fosă septică etanșă pentru canalizare. Soluțiile pot fi aplicate pentru una sau mai multe clădiri sau proprietăți, în cooperare și doar în condiții de imposibilitate temporară de racordare la cele centralizate.

Amplasarea fosei septice vidanjabile se va face la distanță de min. 10 m. față de puțul forat sau față de locuință cu avizul prealabil al Inspecției Sanitare.

Amplasarea și execuția puțului forat se va autoriza după obținerea avizului autorității de gospodărire a apelor.

Art. 38 Racordarea construcțiilor la rețelele electrice și telefonice se va face numai cu avizul societății distribuitoare de energie electrică respectiv a distribuitorului de servicii telefonice.

Realizarea de rețelele edilitare.

Art. 39 Acolo unde este cazul, extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul Local.

Lucrările de racordare și de branșare a clădirilor noi sau existente la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul interesat.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

Art. 40 Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații pot fi proprietate publică a statului sau privată, a regiilor sau distribuitorilor, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin 1, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor.

Parcelarea

Art. 41 Terenurile în proprietate privată indiferent de deținător în cazul în care îndeplinesc condițiile de suprafață și acces pot fi parcelate de regulă pe baza unui Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu care va stabili și Regulamentul Urban corespunzător.

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 edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecția mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m. pentru construcții de tip înșiruit, și de 12 m. pentru clădiri de tip izolat sau cuplat.
- b) Suprafața minimă a parcelei de 250 m² pentru clădiri înșiruite și de minimum 500 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat
- c) Adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Sunt considerate loturi construibile numai parcelele care se încadrează în prevederile alin. 3.

Art. 42 Fiecare parcelă nou constituită va beneficia de acces propriu la un drum public.

Art. 43 În intravilanul localităților se admit dezmembrări ale loturilor existente în scopul împărțirii lor între mai mulți proprietari.

Loturile rezultate în urma dezmembrării vor respecta condițiile de la art. 41

În mod excepțional se admit loturi fără acces la stradă și numai în condițiile constituirii servituții de trecere odată cu efectuarea dezmembrării.

Înălțimea construcțiilor.

Art. 44 Autorizarea executării construcțiilor 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 imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat de aceeași parte a străzii.

Regimul de înălțime peste P+2+M poate fi aprobat numai în condițiile existenței unui Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu aprobat potrivit legii.

Aspectul exterior al construcțiilor.

Art. 45 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

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

Parcaje.

Art. 46 Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

În cazuri particulare și în interesul comunității, prin excepție de la prevederile alin. 1 utilizarea domeniului public pentru spații de parcare poate fi stabilită, prin autorizația de construire, de către Consiliul Local și primar.

Suprafețele și numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției și nu se vor situa sub următoarele valori:

- a) Pentru locuințe individuale 1 parcaj sau garaj pentru fiecare locuință; pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun câte un loc parcare la 1-3 apartamente; pentru locuințe colective cu acces și lot comun câte un loc de parcare la 2-10 apartamente. Prin locuri de parcare sau garare la locuințe se înțeleg și amplasările acestora în adâncimea parcelei
- b) Pentru construcții comerciale, pentru clienți, un loc de parcare la 200 m² suprafață construită desfășurată a construcției; câte un loc la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități având între 400 și 600 m² arie desfășurată.

Pentru alte tipuri de construcții numărul locurilor de parcaje obligatoriu a fi realizate de investitori, în afara domeniului public, va fi stabilită potrivit normelor și necesităților tehnologice ale construcției și va fi definită în condițiile tehnice cuprinse în Certificatul de Urbanism la emiterea acestuia.

Spații verzi.

Art. 47 Autorizația de construire se va emite numai în condițiile menținerii sau creierii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției dar nu mai puțin de:

- a) pentru construcții comerciale, spații verzi și plantații decorative în exteriorul clădirii în suprafață de 2-5% din suprafața terenului.
- b) pentru construcții industriale, sub formă de spații verzi, aliniamente, zone verzi de protecție spre vecinătăți, 20% din suprafața terenului.
- c) pentru construcții de locuințe nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Tăierea arborilor de orice fel de pe teritoriul neforestier al comunei va putea fi făcută numai cu înlocuirea acestora pe amplasamente apropiate.

Împrejmuiri.

Art. 48 Execuția împrejmuirilor necesare delimitării sau asigurării siguranței funcționării construcțiilor vor putea fi autorizate potrivit următoarelor categorii de importanță:

- a) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
- b) Împrejmuiri opace, transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției, definite la art. 45.

Întreținerea construcțiilor

Toate clădirile împrejmuite și orice fel de construcții vor fi întreținute în stare corespunzătoare scopurilor existente.

În această privință, față de Primărie este răspunzător proprietarul sau persoana însărcinată cu administrarea imobilului.

În consecință, dacă o construcție ar ajunge într-o stare ce ar primejdi viața sau siguranța publică ce n-ar mai corespunde scopului, pentru care a fost înființată, proprietarul sau mandatarul lui vor lua imediat măsurile necesare, pentru a executa reconstrucțiile sau reparațiile necesare cerând în prealabil autorizație de construire.

Primăria va putea invita pe proprietarul imobilului, să-și repare, tencuiască din nou sau să-și aducă în stare ireproșabilă construcțiile sau împrejmuirile neglijate.

Primăria va acorda un termen pentru executarea lucrărilor după importanța lor, termen care va fi adus la cunoștința celor în cauză odată cu publicarea și înștiințarea.

Primăria va putea impune ca părțile de construcție sau împrejmuiri care se află într-o stare încât nu mai pot fi reparate și menținerea lor amenință viața sau siguranța publică, să fie evacuate și demolate.

Executarea lucrărilor de construcții

Constructorul sau proprietarul nu are voie să înceapă o lucrare de construcție sau demolare fără autorizația prealabilă de construire sau demolare din partea Consiliului Județean Timiș, în caz contrar urmând să suporte prevederile legilor în vigoare și a prezentului Regulament.

Determinarea teritoriului din suprafața unei străzi, fundătură, piață, sau parc, de care proprietarul are neaparată nevoie, pentru construirea de schele sau depozitare de materiale, pentru construire, cade în competența serviciului tehnic al Primăriei.

Ocuparea unei suprafețe mai mare decât cea stabilită potrivit aliniatului precedent, este interzisă sub sancțiunea sistării lucrărilor.

Serviciul tehnic va desemna terenul necesar pentru așezarea schelelor și depunerea materialelor, în principiu numai în fața proprietății pe care se va construi.

Executarea construcției se va efectua astfel ca sub durata de construire, să se aibă o deosebită grijă de a nu periclita viața și integritatea corporală a publicului și a muncitorilor.

Antreprenorul însărcinat cu repararea fațadelor, va fi responsabil și pentru consolidarea ornamentațiilor, izolatoarelor de conducte, a firmelor și a oricăror alte obiecte ce sunt fixate pe fațadă.

Responsabilitatea pentru pagubele pricinuite lucrărilor edilitare, aflate pe terenurile publice, sau particulare, ca monumente publice, copaci, plantații, repere, cabluri electrice sau telefon, pavajele trotuarelor și carosabilelor etc, cade în sarcina antreprenorului, proprietarilor sau mandatarilor, încasându-se cheltuielile pe cale administrativă.

În cazul când executarea lucrărilor ar necesita desființarea sau devierea unor obiecte edilitare, chiar și pe un timp provizoriu, antreprenorul lucrărilor va interveni la serviciul tehnic, care va dispune în consecință în contul proprietarului executarea acestor lucrări, pe baza autorizației prealabile a acestor lucrări.

Orice lucrare de construire se va executa fără a se folosi terenul și clădirea vecinului, antreprenorul neputându-se întinde decât numai până la limita trotuarului.

Proprietarul vecin poate accepta ca eventualele schele necesare să fie instalate și pe terenul său, în caz, când lucrările n-ar fi executate decât folosindu-se terenul vecinului.

Stricăciunile cauzate proprietății vecinului, vor fi reparate de către antreprenor sau proprietarul lucrărilor.

IV. DISPOZIȚII FINALE

Art. 49 În sensul prezentului regulament, prin “destinația unui teren sau a unei construcții” se înțelege modul de utilizare al acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Planul Urbanistic General, aprobat potrivit legii.

Art. 50 Organele administrației publice competente la care se face referire în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor de construire, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrația Publică Locală.

Art. 51 Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Art. 52 Capitolul VI. din prezentul regulament cuprinde precizări de natură tehnico-urbanistică specifice zonelor funcționale componente ale teritoriului intravilan al localității.

Prin “unitate teritorială de referință” (U.T.R.) se înțeleg suprafețe de teren, omogene din punct de vedere funcțional și al morfologiei urbane, pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

Art. 53. Prezentul Regulament Local de Urbanism va fi considerat ca un document perfectibil, îmbunătățiri ulterioare și completări a căror necesitate rezultă din experiența acumulată în aplicarea acestuia fiind oricând posibile.

Modificări și completări ale Regulamentului, după aprobarea acestuia potrivit prevederilor legii vor urma același curs de aprobare devenind operabile numai după aceasta.

V. ZONIFICAREA TERITORIULUI

V.1. Zone și subzone funcționale

V.1.1 Zonele funcționale ale localității Dudeștii Noi s-au stabilit conform R.L.U., fiind puse în evidență în planșele de Reglementări urbanistice-Zonificare din PUG și în planșele ce cuprind Unitățile Teritoriale de Referință.

V.1.2. În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei, în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății cu nr. 119 din 2014, art. 3-5, 7-11 și 13-15. Având în vedere art.11, distanțele minime de protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare și unele activități de pe teritoriul localității Dudeștii Noi sunt:

| | |
|---|-------|
| - stația de epurare a apelor uzate | 300 m |
| - cimitire | 50 m |
| - baze de utilaje a întreprinderilor de transport | 50 m |

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

V.1.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Ele sunt marcate în cadrul Unităților Teritoriale de Referință în cadrul cap.IX.

V.1.4. Localitatea Dudeștii Noi are următoarele zone și subzone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată printr-o culoare în planșa de Reglementări Urbanistice.

L - Zonă pentru locuințe

LM - Locuințe cu regim mic de înălțime P, P + 1, P + 2

LI – Locuințe de clădiri cu mai mult de trei nivele

IS - Zona Instituții Publice și Servicii de interes general

ID - Zona pentru unități industriale, industrie mică și depozitare și unități agricole

C - Zona pentru căi de comunicație

SP - Zona pentru spații verzi, parcuri, complexe sportive, recreere, turism

SPp - Parcuri, zone verzi cu arbori

SPpr - Zone verzi de protecție

Sps - Terenuri și amenajări sportive

Spm - mixtă: parcuri, sport, agrement

Gc - Zona pentru gospodărie comunală

TE - Zona pentru echipare edilitară

V.2. Prevederi ale regulamentului la nivel de zone și subzone funcționale

Conținutul Regulamentului

V.2.1. Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole, care se detaliază pentru localitatea Dudeștii Noi:

cap. 1 - generalități

cap. 2 - utilizare funcțională

cap. 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

V.2.2. În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 - tipurile de subzone funcționale

art. 2 - funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 - funcțiunile complementare admise ale zonei

V.2.3. În cap. 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 - utilizări permise

art. 5 - utilizări permise cu condiții

art. 6 - interdicții temporare

art. 7 - interdicții definitive (permanente)

V.2.4. În cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea articolelor din R.G.U. cu referire la:

art. 8 - orientarea față de punctele cardinale

art. 9 - amplasarea față de drumurile publice

art. 10 - amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 - amplasarea față de aeroporturi

art. 12 - amplasarea față de aliniament

art. 13 - amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, în completarea articolelor din R.G.U. cu referire la:

art. 14 - accese carosabile

art. 15 - accese pietonale

3.3. Regulile cu privire la echiparea tehnico-edilitară, în completarea articolelor din R.G.U. cu referire la:

art. 16 - racordarea la rețelele tehnico-edilitare

art. 17 - realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 18 - proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4. Regulile cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, în completarea articolelor din R.G.U. cu referire la:

art. 19 - parcelare

art. 20 - înălțimea construcțiilor

art. 21 - aspectul exterior

art. 22 - procentul de ocupare al terenului

3.5. Regulile cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, în completarea articolelor din R.G.U. cu referire la:

art. 23 - parcaje

art. 24 - spații verzi

art. 25 - împrejurimi

Exemplificarea simbolurilor zonelor și subzonelor funcționale

LM3e - Zona pentru locuințe, Unde:

L - indică locuințe

M - indică înălțimea mică a construcțiilor

3 - indică numărul UTR-ului din care face parte zona

e - existentă

IS7p - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, Unde:

IS - indică instituții publice și servicii

7 - indică numărul UTR-ului din care face parte zona

p - propunere

VI. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Localitatea Dudeștii Noi este organizată în următoarele U.T.R.:

U.T.R. 1 - Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare existentă - satul vechi (intravilan existent)

U.T.R. 2 - Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare existentă - satul nou (intravilan existent)

U.T.R. 3 - Zonă locuințe cu funcțiuni complementare;

U.T.R. 4 - Zonă locuințe cu funcțiuni complementare;

U.T.R. 5 - Zonă locuințe cu funcțiuni complementare;

U.T.R. 6 - Zonă locuințe cu funcțiuni complementare;

U.T.R. 7 - Zonă locuințe cu funcțiuni complementare;

U.T.R. 8 - Zonă locuințe cu funcțiuni complementare;

U.T.R. 9 - Zonă agrement și servicii;

U.T.R. 10 - Zonă industrie, depozitare și servicii;

U.T.R. 11 - Zonă agrement, servicii și spații verzi;

U.T.R. 12 - Zonă industrie, depozitare și servicii;

U.T.R. 13 - Zonă agrement, servicii și spații verzi;

U.T.R. 14 - Zonă locuințe cu loturi mai mari de 2500mp ;

U.T.R. 15 - Zonă industrie, depozitare și servicii;

U.T.R. 16 - Zonă industrie, depozitare și servicii;

U.T.R. 17 - Zonă agrement, servicii, și spații verzi.

VI.1. L - ZONA PENTRU LOCUINȚE

Cap. 1 - GENERALITĂȚI

Zona pentru locuințe a localității Dudeștii Noi cuprinde locuințe atât unifamiliale cât și colective, cu regim de înălțime de max P+2 niveluri, amplasate în subzone după cum urmează:

ART. 1 Tipurile de subzone funcționale ce se întâlnesc în cadrul zonei pentru locuințe sunt:

- **LI** - subzona de locuințe în general (unifamiliale și colective) cu regim de înălțime P+2E și peste propuse
- **LMe** - subzona cu locuințe unifamiliale P, P+1, existente
- **LMP** - subzona cu locuințe unifamiliale (individuale, cuplate sau înșiruite) cu regim mic de înălțime (P, P+1E, max. P+1E+M), propuse

ART. 2 Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea , zona fiind compusă din:

- locuințe de tip urban P, P+1, existente, în cadrul subzonei Lme
- locuințe de tip urban în general (unifamiliale și colective) cu regim de înălțime P+2E și peste, propuse în cadrul subzonei LI
- subzona cu locuințe de tip urban (individuale, cuplate sau înșiruite) cu regim mic de înălțime (P, P+1E max. P+1E+M), propuse în cadrul subzonei LMP

ART. 3 Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Instituții publice și servicii
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje, garaje
- Rețele edilitare și construcții aferente

Cap. 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 4 Utilizări permise:

- clădiri de locuit în sistem individual în toate subzonele din cadrul zonei de locuințe
- clădiri de locuit în sistem colectiv în LI
- locuințe de vacanță cu max. P+1E în LMP
- se permite mansardarea clădirilor existente
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit
- se permite afectarea unor spații de la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor
- unități comerț cu amănuntul (magazine), baruri, restaurante, și întreprinderi meșteșugărești ce deserveșc aprovizionarea zonei
- clădiri cu destinație socială, culturală, edificii de cult, precum și clădiri administrative pentru întreținerea zonei de locuit

ART. 5 Utilizări permise cu condiții:

- localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m de serviciile , echipamentelor publice și de biserici
- pensiuni cu acceptul vecinilor dreapta, stângă, spate alte întreprinderi mici, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant și servicii profesionale cu următoarele condiții:
 - să nu genereze transport greu;
 - să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente funcțiunii (conform normelor);
 - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc;
 - se admite construirea de anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu condiția de a fi amplasate la minimum 20 m, față de aliniamentul stradal și în condițiile respectării Ordinului 535/1991 al Ministerului Sănătății;

- clădiri administrative, sedii societăți comerciale, cu condiția să nu deranjeze funcțiunea dominantă
- dotări sportive și de agrement în măsura în care nu stânjenesc locuirea
- stații comercializare produse petroliere, cu condiția să fie amplasate la o arteră importantă de circulație.
- pentru autorizarea construcțiilor din zonele în care se instituie conform PUG un anumit regim de protecție se va obține avizul sau acordul organismului competent conform legislației în vigoare (trasee LEA, trasee de circulație rutieră majoră, zone de protecție sanitară, zonele de protecție ale monumentelor istorice) .

ART. 6 Interdicții temporare

- orice intervenție în zonele LI și LMp propuse pentru locuire se poate realiza numai pe baza unor documentații PUZ sau PUD aprobate, până la aprobare aceste zone se află în interdicție temporară de construire (vezi planșa Reglementări urbanistice - Zonificare Localitatea Dudeștii Noi)

Autorizațiile de construire pentru obiectivele cuprinse în aceste zone se vor emite după elaborarea și aprobarea documentațiilor PUZ pentru zonele respective.

ART. 7 Interdicții definitive

- Sunt interzise următoarele activități:
 - activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul general;
 - activități de depozitare, comerț engros, antrepozite;
 - stații de întreținere auto;
 - ferme agrozootehnice, abatoare;
 - panouri mari publicitare în spații verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile declarate cu identitate culturală;
 - depozite de deșeuri;
 - este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă;
- Se interzice demolarea clădirilor declarate cu identitate culturală.

Cap. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare a construcțiilor din cazul zonelor de locuit vor respecta prevederile R.G.U.

1.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

ART. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 24 din RGU, se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Conform OMS 536/1997, art.2, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de min.1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se unbi reciproc.

ART. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și funcțiuni complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor (DJ, DC) delimitate conform legii.

Amplasarea echipamentelor publice se va face conform art. 25 din RGU care spune că în zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, în sensul prezentului regulament, prin zona drumului public înțelegându-se ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

ART. 10 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

ART. 11 Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

ART. 12 Amplasarea față de aliniament.

Se vor respecta prevederile art. 29 din RGU care precizează: clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează: în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

În general tipul de aliniere propus prin PUZ-urile ulterioare va fi de tip *impus* și nu posibil pentru întărirea caracterului fiecărei zone, iar modul de impunere va fi obligatoriu specificat în regulamentul fiecărui PUZ ulterior.

ART. 13 Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform art. 30, 31 din RGU- privind respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, conform Codului Civil, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului teritorial de pompieri:

- a) este obligatoriu a se păstra servitutea de vedere (distanța de min. 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietăților învecinate).
- b) în raport cu limitele laterale ale parcelei, locuințele pot fi amplasate:
 - înșiruit (cuplate pe ambele laturi la calcane) cu construcțiile de pe parcelele învecinate cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, cu un minimum de 3m;
 - în regim cuplat (alipite la calcane pe una din limitele laterale ale parcelei);
 - în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).
- c) retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în Normele de protecție împotriva incendiilor.
- d) se vor respecta normele de însorire și iluminat natural.
- e) se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m.
- f) Pentru subzonele Lp și LMp amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform regulamentelor prevăzute în cadrul PUZ-urilor ce se vor întocmi, cu respectarea obligatorie a normelor de însorire și igienă sanitară din OMS 536/1997 și prevederile art. 24 din RGU.

În situația în care în cadrul subzonelor LI și LMp construcțiile nou propuse depășesc 2 niveluri se va respecta față de limitele laterale distanța minimă de $\frac{1}{2}$ din H cornișă, cu excepția clădirilor cuplate sau înșiruite. Construcțiile se vor dezvolta în toate cazurile posibile cu fațadele principale și posterioare înspre stradă respectiv curte (grădină), evitându-se deschiderea de goluri (ferestre) la încăperile principale (dormitoare, birouri, camere de zi, etc) înspre limitele laterale ale parcelei.

Este interzisă în cadrul zonelor de locuințe unifamiliale amplasarea unui calcan pe limita de proprietate fără acordul autenticat al vecinului afectat.

1.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 14 Accese carosabile.

Conform art. 34 din RGU, 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.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Toate parcelele vor avea obligația la un acces auto în parcelă având o lățime minimă de 3,0m.

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

De asemenea pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- a) accese carosabile pentru locatari;
- b) acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- c) alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- d) în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m vor avea o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- a) accese carosabile pentru locatari;
- b) accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- c) în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături);
- d) cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- e) cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- a) accese carosabile pentru locatari;
- b) accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- c) accese la parcaje și garaje.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de

3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ART. 15 Accese pietonale.

Conform art. 35 din RGU autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, 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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

1.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

ART.16 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Conform art. 36 din RGU, 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.

De la dispozițiile alineatului precedent 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 aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții de locuințe se poate deroga de la prevederile alineatului de mai sus cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile alineatelor de mai sus se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Racordurile la toate rețelele tehnico-edilitare se va face subteran.

Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejurimi, etc, în vederea constituirii unui aspect urban de calitate.

ART. 17 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Conform art. 39 din RGU extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ART. 18 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 40 din RGU rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

ART. 19 Parcelarea.

Conform art. 41 din RGU 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.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 250 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se vor identifica condițiile de construibilitate ale terenurilor astfel încât : să fie ferite de riscul surpării și alunecării; să fie ferite de riscul inundațiilor; să fie ferite de influența nocivităților provenite de la obiectivele economice și alte surse de poluare; să permită dezvoltarea normală a plantațiilor de protecție; să permită realizarea în condiții igienice a alimentării cu apă și evacuării apelor uzate; să permită valorificarea la maximum a cadrului natural.

În cadrul zonelor de locuințe unifamiliale este interzisă dezmembrarea ulterioară a parcelei în loturi mai mici de 500 mp.

De asemenea este interzisă unificarea ulterioară a mai multor loturi în cadrul zonelor de locuințe unifamiliale, în vederea amplasării de locuințe colective.

ART. 20 Înălțimea construcțiilor.

Conform art. 44 din RGU autorizarea executării construcțiilor 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 imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- a) protejarea și punerea în valoare a ineditului natural, a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei.
- b) respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform OMS 536/1997) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul de înălțime pentru locuințe este D+P+3E.

Se recomandă realizarea ultimului nivel în mansardă.

ART. 21 Aspectul exterior al construcțiilor.

A. Dispoziții generale.

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. 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.
- b) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona respectivă.
- c) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.
- d) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu aceasta.
- e) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei limitrofe.

B. Fațadele

- a) Toate documentațiile de avizare pentru lucrările de refacere sau restaurare ale fațadelor clădirilor vechi vor fi însoțite de fotografii color ale situației existente.
- b) Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- c) Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspectoratului de Stat în Construcții - Timiș.
- d) Este obligatorie precizarea în cadrul regulamentelor ulterioare de PUZ a gamei cromatice a fiecărei zone aferente PUZ, în vederea creerii unei unități cromatice. Acest aspect se referă la toate elementele construite, și va ține cont de fondul construit existent sau de prevederi similare din zonele învecinate.

C. Acoperișuri.

- a) La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- b) La acoperișurile fără ruperi de pantă se acceptă pantă de max. 40-45gd.
- c) Învelitorile clădirilor vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei, sau tablă de tip LINDAB.
- d) Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din același material ca și construcția principală utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
- e) Este obligatorie precizarea în cadrul regulamentelor ulterioare de PUZ a tipului de acoperiș permis precum și detalierea cât mai exactă a indicilor tehnici ce îl caracterizează (panta acoperișului, poziția coamei principale- în cazul șarpantei- față de axul drumurilor și străzilor, materialele din care se execută, etc)

ART. 22 Procentul de ocupare al terenului.

Procentul de ocupare al terenului pentru zone rezidențiale este pentru:

- a) zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1 E, P+2 E - 35%
- b) zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40% .

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

ART. 23 Parcajele.

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- a) câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- b) câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- c) câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Se recomandă amplasarea garajelor sau pe aliniament sau cu o retragere de 6m față de aliniament, în vederea folosirii la maximum a potențialului terenurilor.

Amplasarea garajelor se poate face înglobat în clădirea principală.

ART. 24 Spații verzi.

Conform art. 47 din RGU autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există.

Se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament în zonele în care se vor realiza PUZ-uri.

ART. 25 Împrejmuiri.

Conform art. 48 din RGU în condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

ART. 26 Dispoziții generale

În cadrul zonelor exclusiv rezidențiale cu locuințe unifamiliale se interzice construirea a mai mult de 2 apartamente în cadrul unei parcele.

VI. 2. IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII

Cap. 1 - GENERALITĂȚI

Zona pentru instituții publice și servicii a localității Dudeștii Noi cuprinde în general funcțiuni menite să asigure viața cotidiană a populației comunei amplasate în subzone după cum urmează:

ART. 1 **Tipurile de subzone funcționale** ce se întâlnesc în cadrul zonei pentru instituții publice și servicii sunt:

- **ISe** - subzona cu instituții și servicii din zona centrală, existente
- **ISp** - subzona cu instituții și servicii către populație, propuse, menite să susțină noile extinderi rezidențiale și să completeze pe cele existente.

Din subzona de instituții și servicii existente, ISe fac parte:

- PRIMĂRIA
- POLIȚIA
- POȘTĂ
- DISPENSARUL UMAN
- ȘCOALA CL.I-VIII
- CĂMIN CULTURAL
- BISERICA ORTODOXĂ
- BISERICA BAPTISTĂ
- BISERICA PENTICOSTALĂ
- SPAȚII COMERCIALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

Subzona instituțiilor și serviciilor noi propuse-ISp- cuprinde:

- dotări propuse funcție de populația existentă și viitoare în zonele de locuit ce se vor extinde;
- completări în zonele deficitare în situația existentă;
 - zone rezervate pentru dotări ce pot să apară independent de numărul populației (sedii întreprinderi, birouri-firme, spații comerciale, prestări servicii, instituții asistență socială, financiar bancare, etc.)

Amplasamentul instituțiilor se va fixa prin documentațiile de urbanism (PUZ sau PUD).

Amplasamentele instituțiilor și serviciilor propuse sunt:

- UTR 1, 2- completarea serviciilor existente la nivel de localitate.
- UTR 3, 4, 5, 6, 7 și 8 - zona rezervată pentru dotări necesare funcție de creșterea populației.
- UTR 9, 11, 13 și 17 - dotări și servicii necesare funcție de creșterea populației și zona rezervată spațiilor verzi și de agrement.
- UTR 10, 12, 15 și 16 - dotări și servicii necesare funcție de creșterea populației și zona rezervată industriei.

- UTR 14 - dotări și servicii necesare zonei de locuințe de tip ranch.

ART. 2 **Funcțiunea dominantă** a zonei este de instituții publice și servicii, fiind compusă din:

- terenuri și construcții pentru toate instituțiile publice și servicii

ART. 3 **Funcțiunile complementare** admise ale zonei sunt:

- locuințe
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

Cap. 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 4 **Utilizările permise** în zona IS sunt construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, pentru cultură, destinate învățământului, sănătății și turismului, precum și funcțiunile lor complementare.

ART. 5 **Utilizări permise cu condiții:**

- localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m de instituțiile sanitare, de școli și de biserici.
- se admit funcțiuni comerciale și servicii în următoarele condiții:
 - să nu genereze transport greu
 - să aibă posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni (conform normelor)
 - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri etc.
 - orice intervenție în zona de protecție a infrastructurii feroviare se va face cu condiția obținerii avizului Regionalei C.F. Timișoara.

ART. 6 **Interdicții temporare**

- se instituie interdicție temporară de construire în zonele noi introduse în intravilan sau în cele care prin PUG s-a propus o schimbare de destinație.
- interdicția se va ridica odată cu aprobarea PUZ-ului sau PUD-ului pentru zona studiată.

ART. 7 **Interdicții definitive**

- se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor, importanța lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei:
- construcții pentru activități de producție
- construcții pentru creșterea unui număr mai mare de 2 porci
- depozite de materiale și mărfuri pentru vânzare en-gros, depozite de combustibili, casare autovehicule, depozit de deșeuri
- Ferme agrozootehnice, abatoare
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri, sau pe clădirile declarate cu identitate culturală
- Este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

Cap. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare a construcțiilor din cazul zonelor de instituții și servicii vor respecta prevederile R.G.U. , ținând cont de subzonele pentru care s-au instituit interdicții temporare de construire.

De asemenea se va ține cont la amplasarea dotărilor și de destinația acestora cât și de suprafețele polarizate și razele de servire conform normelor in vigoare.

În cazul unităților de alimentație publică, a discotecilor se va obține obligatoriu acordul de mediu de la Agenția de Protecție a Mediului.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

ART. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 24 din RGU, se recomandă : pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare, comerciale, orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcțiile care vor avea spații de lectură și săli de expunere vor fi orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

ART. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Conform art. 25 din RGU, în zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.), precum și conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Se vor respecta toate distanțele de protecție față de drumurile clasificate de pe teritoriul localității Dudeștii Noi, conform legislației în vigoare.

ART. 10 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

ART. 11 Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

ART. 12 Amplasarea față de aliniament.

Se vor respecta prevederile art. 29 din RGU care precizează: clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

În general tipul de aliniere propus prin PUZ-urile ulterioare va fi de tip impus și nu posibil pentru întărirea caracterului fiecărei zone, iar modul de impunere va fi obligatoriu specificat în regulamentul fiecărui PUZ ulterior.

ART. 13 Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform art. 30 din RGU și cap. 6 al RLU - privind respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, conform Codului Civil, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului teritorial de pompieri:

- a) este obligatoriu a se păstra servitutea de vedere (distanța de min. 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietăților învecinate). Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în Normele de protecție împotriva incendiilor.
- b) se vor respecta normele de însorire și iluminat natural.
- c) Pentru subzonele ISp amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform regulamentelor prevăzute în cadrul PUZ-urilor ce se vor întocmi, cu respectarea obligatorie a normelor de însorire și igienă sanitară din OMS 536/1997,

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 14 Accese carosabile.

Conform art. 34 din RGU, 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.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Toate parcelele vor avea obligația la un acces auto în parcelă având o lățime minimă de 3,0m.

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu:

- a) accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- b) accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- a) alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- b) platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- a) alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- b) parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Aceste accese carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- a) străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- b) străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- a) cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00m;
- b) cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ART. 15 Accese pietonale.

Conform art. 35 din RGU autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, 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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

ART.16 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Conform art. 36 din RGU, 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.

De la alin.1 se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile alineatelor de mai sus se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Racordurile la toate rețelele tehnico-edilitare se va face subteran.

Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejuriri, etc, în vederea constituirii unui aspect urban de calitate.

ART. 17 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Conform art. 39 din RGU extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Racordările la rețelele electrice , televiziune prin cablu vor fi realizate subteran.

În situația în care o construcție nouă destinată serviciilor sau instituțiilor publice se amplasează într-o zonă ce nu dispune de rețea publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere se admite:

- a) alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu eventualele surse de poluare.
- b) Evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform normativelor în vigoare cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.
- c) Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile de mai sus sunt neconstruibile.

ART. 18 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 40 din RGU rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

ART. 19 Parcelarea.

Conform art. 41 din RGU 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.

Se vor identifica condițiile de construibilitate ale terenurilor astfel încât : să fie ferite de riscul surpării și alunecării; să fie ferite de riscul inundațiilor; să fie ferite de influența nocivităților provenite de la obiectivele economice și alte surse de poluare; să permită dezvoltarea normală a

plantațiilor de protecție; să permită realizarea în condiții igienice a alimentării cu apă și evacuării apelor uzate; să permită valorificarea la maximum a cadrului natural.

ART. 20 Înălțimea construcțiilor.

Conform art. 44 din RGU autorizarea executării construcțiilor 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 imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Stabilirea înălțimii construcțiilor se va face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu alți parametri ce definesc condițiile de constructibilitate ale terenurilor.

ART. 21 Aspectul exterior al construcțiilor.

A. Dispoziții generale

- a) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetric și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- b) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- c) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.
- d) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- e) Construcțiile declarate cu identitate culturală (la art. 1) nu-și vor modifica aspectul exterior. În cazul lor sunt permise lucrări de reparații, renovare, consolidare, cu condiția menținerii tuturor elementelor de ansamblu și de detaliu tradiționale (volumetrie, poziția și forma golurilor în fațade, toate elementele decorative, materiale tradiționale de finisaj, învelitoarea din țiglă roșie, tâmplării din lemn în forma și culoarea inițială). Sunt permise geamuri termopan cu condiția de a fi montate în tâmplării din lemn și de a prelua conformarea și culoarea tâmplăriilor inițiale.
- f) În cazuri bine justificate (deschideri de goluri pentru acces în spațiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de ușă numai dacă intervenția nu afeetează coerența compozițională a fațadei sau potențialul de organizare funcțională a întregului imobil. Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspectoratului pentru Construcții - jud. Timis.
- g) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.
- h) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate
 - pe acoperișuri numai pe versantul dinspre interiorul parcelei și retrase obligatoriu cu minimum 3 m față de cornișă,
 - în podurile nemansardabile.

B. Fațade

- a) În cazul clădirilor cu identitate culturală și valoare arhitectural - ambientală se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnica "stropirii cu mătura" etc.)
- b) Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială.
- c) Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele caselor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale, pe bază de material iconografic de epocă.
- d) Toate documentațiile de avizare pentru lucrările de refacere sau restaurare ale fațadelor clădirilor vechi vor fi însoțite de fotografii color ale situației existente.
- e) Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor tradiționale a materialelor scumpe

(marmură, travertin etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale și înainte. Noblețea fațadelor va rezulta din claritatea concepției generale, acuratețea detaliilor etc.

- f) Este interzisă utilizarea gratiilor la vitrine montate la exterior. Se admit gratiile montate la interior.
- g) Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- h) Intervențiile asupra clădirilor vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în fațadă.

C. Firme, reclame, elemente de signalistică

- a) Nu se admite montarea pe fațadele vechi a firmelor și reclamelor deasupra cornișelor peste parter. Este posibilă montarea lor doar sub linia de demarcație dintre parter etaj.
- b) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade de balcon, frontoane etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.
- c) Este interzisă amplasarea de elemente de signalistic, reclame, firme, în așa fel încât să fie obturate perspectivele spre elementele valoroase ale cadrului construit: clădiri cu identitate culturală, construcții de cult, monumentele de artă plastică.

D. Acoperișuri

- a) La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- b) La acoperișurile fără rupere de pantă se acceptă panta de maximum 40° - 45°.
- c) Învelitorile clădirilor propuse vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei. Învelitorile din tablă se pot folosi la clădirile existente care au folosit inițial acest material cu obligația de a folosi același tip de tablă și la construcții anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament. Este permisă utilizarea sticlei în cazul serelor, verandelor pe fațadele dinspre interiorul parcelei.
- d) Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
- e) În cazul clădirilor cu identitate culturală menționate la art. 1, nu se admit modificări ale geometriei acoperișului. În situația unei mansardări, iluminarea mansardei se va face prin ferestre de tip "VELLUX", poziționate la minimum 2,0 m măsurați pe orizontala de la streașină. Nu se admite modificarea culorii învelitorii, față de cea existentă.

ART. 22 Procentul de ocupare al terenului.

Clădirile destinate instituțiilor și serviciilor vor respecta procentul de ocupare al terenurilor din zona în care se află după cum urmează:

- a) Zone centrale - 70%
- b) Zone comerciale - 75%
- c) Zone mixte - 60%

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

ART. 23 Parcajele.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați.

Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. În funcție de destinația clădirii și de

amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- a) un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- b) un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- c) un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- d) un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal astfel: un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere și un loc la 10-20 de locuri în sală.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează: câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 24 Spații verzi.

Conform art. 47 din RGU autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism.

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcții de turism vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există.

Se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament în zonele în care se vor realiza PUZ-uri.

ART. 25 Împrejmuiri.

Conform art. 48 din RGU în condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se recomandă împrejmuiri vegetale.

V. 3. I - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE.

Cap. 1 - GENERALITĂȚI

ART. 1 Tipurile de subzone funcționale ce se întâlnesc în cadrul zonei pentru unități industriale sunt:

- **Ia** - unități industriale existente
- **Ib** - unități industriale propuse

ART. 2 Funcțiunea dominantă a zonei: industrie, depozitare, construcții, agricultură.

ART. 3 Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, parcaje
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

Cap. 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 4 Utilizările permise în zona I sunt :

- construcții cu funcțiune de regulă industrială, administrativă, de depozitare, agricole precum și echipamente legate de funcționarea zonei;
- construcții pentru gospodăria comunală;
- servicii publice;
- staționări auto;
- stații comercializare produse petroliere;
- spații și clădiri pentru sport.
- spații verzi, perdele de protecție.

ART. 5 Utilizări permise cu condiții:

- prin studiul de impact se va stabili dacă există pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu vecinătățile;
- se vor lua toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și a altor pericole.
- clădiri de locuit destinate personalului de supraveghere și întreținere, precum și locuințe de serviciu cu condiția să nu depășească 10 % din suprafața destinată funcțiunii principale;
- construcții cu destinație socială (sanitară) și culturală cu condiția să aibă acces la mijloacele de transport în comun, și să fie amplasate într-o zonă fără surse de poluare.

ART. 6 Interdicții temporare

Nu se instituie.

ART. 7 Interdicții definitive

- unități ce prezintă riscuri tehnologice;
- construcții de locuințe;
- depozite de deșeuri industriale;

Cap. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

ART. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 24 din RGU, se recomandă : orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcțiile care vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere vor fi orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

ART. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Conform art.25 din RGU, 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 și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.), precum și conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

ART. 10 Amplasarea față de aliniament.

Se vor respecta prevederile art. 29 din RGU care precizează: clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează: în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În general tipul de aliniere propus prin PUZ-urile ulterioare va fi de tip *impus* și nu posibil pentru întărirea caracterului fiecărei zone, iar modul de impunere va fi obligatoriu specificat în regulamentul fiecărui PUZ ulterior.

ART. 11 Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform art. 30 din RGU - privind respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, conform Codului Civil, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului teritorial de pompieri:

- este obligatoriu a se păstra servitutea de vedere (distanța de min. 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietăților învecinate). Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în Normele de protecție împotriva incendiilor.
- se vor respecta normele de însorire și iluminat natural.

Se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit chiar dacă acestea prezintă calcane spre parcela unității de producție.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 12 Accese carosabile.

Conform art. 34 din RGU, 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.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Toate parcelele vor avea obligația la un acces auto în parcelă având o lățime minimă de 3,0m.

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ART. 13 Accese pietonale.

Conform art. 35 din RGU autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, 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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

ART.14 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Conform art. 36 din RGU, 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.

De la alin.1 se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

Racordurile la toate rețelele tehnico-edilitare se va face subteran.

ART. 15 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Conform art. 39 din RGU extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Racordările la rețelele electrice , televiziune prin cablu vor fi realizate subteran.

ART. 16 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 40 din RGU rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

ART. 17 Parcelarea.

Conform art. 41 din RGU 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.

Se vor identifica condițiile de construibilitate ale terenurilor astfel încât : să fie ferite de riscul surpării și alunecării; să fie ferite de riscul inundațiilor; să fie ferite de influența nocivităților provenite de la obiectivele economice și alte surse de poluare; să permită dezvoltarea normală a plantațiilor de protecție; să permită realizarea în condiții igienice a alimentării cu apă și evacuării apelor uzate; să permită valorificarea la maximum a cadrului natural.

În cazul construcțiilor pentru activități de producție industrială se recomandă, în toate cazurile întocmirea unor documentații de urbanism (PUD, PUZ), având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

ART. 18 Înălțimea construcțiilor.

Conform art. 44 din RGU autorizarea executării construcțiilor 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 imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Stabilirea înălțimii construcțiilor se va face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu alți parametri ce definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor.

- a) protejarea și punerea în valoare a ineditului natural, a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei.
- b) asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația.
- c) respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform OMS 536/1997) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- d) Asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonele în care se vor amplasa.

ART. 19 Aspectul exterior al construcțiilor.

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

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu aceasta.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei limitrofe.

ART. 20 Procentul de ocupare al terenului.

Precizări referitoare la clădirile destinate zonelor industriale:

- a) pentru cele existente ,nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- b) pentru cele propuse :procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

Pentru zonele de producție , POT maxim admis este de 55%.

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

ART. 21 Parcajele.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- a) activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- b) activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- c) activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 22 Spații verzi.

Conform art. 47 din RGU autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există.

Se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament în zonele în care se vor realiza PUZ-uri.

ART. 23 Împrejurimi.

Conform art. 48 din RGU în condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a. împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b. împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se recomandă împrejurimi vegetale.

VI. 4. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Cap. 1 - GENERALITĂȚI

ART. 1 Tipurile de subzone funcționale referitoare la căile de comunicație sunt:

- CC - căi de comunicație rutieră
 - CCe - subzona căi de comunicație rutieră existente.
 - CCp - subzona căi de comunicație rutieră propuse.

Pentru toate căile de comunicație se va consulta planșa de Reglementări urbanistice - Zonificare.

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier public, de toate categoriile, clasificate tehnic în străzi de categoria I-a, a II-a, a III-a, a IV-a (în intravilan) și în autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale, județene, comunale (în extravilan).

Ampriza drumului este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului, în secțiune transversală, măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amprizei drumului destinate amplasării semnalizării rutiere, a plantațiilor sau altor activități și amenajări legate de exploatarea drumului.

Zona drumului public este suprafața de teren constituită din ampriză, cele două fâșii de siguranță la care se adaugă zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

În intravilan, zona drumurilor publice alcătuită din: carosabil, trotuare și suprafețe de terenuri necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizări rutiere, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

ART. 2 Funcțiunea dominantă a zonei: căi de comunicație și construcții aferente.

Zona este compusă din terenuri pentru:

- Căi de comunicație rutieră și construcții aferente existente sau propuse în cadrul subzonelor CCE și CCp.
- Străzi noi propuse.

ART. 3 Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii compatibile funcției de bază a zonei
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
- plantații de protecție

Cap. 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 4 Utilizările permise în zona CC sunt :

- Căi de comunicație;
- Unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;
- Garaje și parcaje publice;
- Spații de staționare;
- Platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Trotuare și alei pentru cicliști;
- Refugii și treceri pentru pietoni.
- Gări, autogări și funcțiuni complementare pentru deservirea populației;
- Construcții și amenajări, instalații necesare și specifice activităților feroviare.

ART. 5 Utilizări permise 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. Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în incinta CF sau în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m de-o parte și de alta a limitei cadastrale a infrastructurii feroviare) vor fi acordate cu condiția obținerii prealabile a avizului REG1ONALEI C.F.R. - Timișoara. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot construi sau planta arbori cu condiția ca aceste construcții sau plantații să nu împiedice vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare. Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice. Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public DN 6 se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției Regionale de Drumuri Poduri - Timișoara.

ART. 6 Interdicții temporare

Au fost stabilite pentru situațiile în care este necesară întocmirea unei documentații de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- Realizarea traseului drumului DN 6 Timișoara- Sânnicolaul Mare
- Realizarea tramei stradale noi în zonele de extindere
- Intersecții ale drumului de descărcare
- Amplasamentele propuse pentru construcțiile aferente căilor de circulație rutieră.

Interdicția temporară se ridică în momentul precizării soluției tehnice definitive prin studiile de specialitate.

ART. 7 Interdicții definitive

S-au stabilit interdicții definitive de construire în zona de siguranță a drumurilor și căii ferate.

Cap. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

ART. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Conform art.25 din RGU, 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 și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.), precum și conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Se vor respecta toate distanțele de protecție față de drumurile clasificate de pe teritoriul localității Dudeștii Noi, conform legislației în vigoare.

ART. 9 Amplasarea construcțiilor.

Distanțele ce se vor respecta la diferite tipuri de parcaje și clădiri vor ține seama de „Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” indicativ P-132-93 și vor fi următoarele :

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar față de frontul de comerț sau întreprinderi productive sau de servicii: 5,0 m.
- parcaje , garaje pentru mai puțin de 50 de autovehicole - front de locuințe, birouri - 15 m.
- parcaje cu mai puțin de 50 de autovehicole față de grădinițe, școli - 25 m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 10 Accese carosabile.

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.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Toate parcelele vor avea obligația la un acces auto în parcelă având o lățime minimă de 3,0m.

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ART. 11 Accese pietonale.

Conform art. 35 din RGU autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, 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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

ART.12 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Conform art. 36 din RGU, 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.

De la alin.1 se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

Racordurile la toate rețelele tehnico-edilitare se va face subteran.

ART. 13 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Conform art. 39 din RGU extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Racordările la rețelele electrice , televiziune prin cablu vor fi realizate subteran.

ART. 14 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 40 din RGU rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

ART. 15 **Pentru construcțiile aferente căilor de comunicație** se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism având în vedere complexitatea funcțională a acestora .

ART. 16 Înălțimea construcțiilor.

Conform art. 44 din RGU stabilirea înălțimii construcțiilor se va face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu alți parametri ce definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor.

- a) protejarea și punerea în valoare a ineditului natural, a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei.
- b) asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația.
- c) respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform OMS 536/1997) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- d) Asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonele în care se vor amplasa.

ART. 17 Aspectul exterior al construcțiilor.

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

Organizarea incintelor va ține cont de imaginea prezentată spre drumurile publice.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei limitrofe.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri.

ART. 18 Parcajele.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 19 Spații verzi.

Conform art. 47 din RGU autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există.

Se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament în zonele în care se vor realiza PUZ-uri.

ART. 20 Împrejuriri.

Conform art. 48 din RGU în condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se recomandă împrejuriri vegetale.

Parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de garduri vii de 1,20m înălțime.

VI. 5. SP - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT.

Cap. 1 - GENERALITĂȚI

ART. 1 Tipurile de subzone funcționale

- subzone pentru activități sportive existente: - Spa
- subzone pentru activități sportive propuse: - SPb
- subzone de parcuri, grădini publice existente: - SPc
- subzone de parcuri, grădini publice propuse: - SPd
- subzone activități de agrement și recreere, turism propuse: - Spe
- plantații de protecție, spații verzi de aliniament existente - SP f
- plantații de protecție, spații verzi și de aliniament propuse - SPg

ART. 2 Funcțiunea dominantă a zonei

- parcuri, spații verzi pentru agrement și recreere, ștrand, terenuri pentru activități sportive (terenuri sport, stadioane), turism, plantații de protecție.

ART 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei

- construcții specifice funcțiunii de agrement și sport indispensabile exploataării zonei (ex.: birou administrație, vestiare, depozit unelte);
- rețele tehnico-edilitare;
- staționare autovehicule.

Cap. 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise:

- construcții specifice activităților sportive (terenuri de sport, stadion, gradene pentru spectatori, birou administrație, vestiare etc.);
- instalații tehnico-edilitare;
- parcaje;
- plantații;
- amenajări specifice zonelor de parcuri, grădini publice (alei pietonale, bănci, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii);
- construcții și amenajări pentru agrement, odihnă și turism;
- construcții și amenajări specifice funcțiunii de ștrand (administrație, vestiare, bazine înot, spații alimentație publică);
- plantații de protecție, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, bănci, semnalizatoare auto, suporturi biciclete etc.);
- spații verzi de aliniament ale străzilor.

ART. 5 Utilizări permise cu condiții:

- suporturile pentru reclame sunt permise în spațiile verzi de aliniament, cu condiția de a nu obtura imagini de perspectivă asupra unor obiecte de arhitectură sau ansambluri urbanistice valoroase sau a nu aduce prejudicii peisajului urban.

ART. 6 Interdicții temporare:

- Subzonele de spații verzi propuse se află într-un regim de interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea studiilor P.U.Z.

ART. 7 Interdicții definitive

- Se interzice construirea oricăror obiective altele decât cele menționate la ART.4 ale acestui regulament.

Cap. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 24 din R.G.U.

ART. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Conform art. 25 din R.G.U.

ART. 10 Amplasarea față de căile navigabile

Nu este cazul

ART. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Amplasarea oricărui obiectiv de investiții în zona de siguranță și de protecție a căii ferate se va face după obținerea acordurilor prealabile ale C.F.R. Timișoara, C.N. Căi Ferate C.F.R. și ale Ministerului Transporturilor.

ART. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

ART. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

ART. 14 Amplasarea față de aliniament

Conform ART. 29 din R.G.U.

ART. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Conform ART. 30 din R.G.U.

VI. 6 GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

Cap. 1. - GENERALITĂȚI

ART. 1 Tipurile de subzone functionale

Zona de gospodarie comunala existents cuprinde:

- **GCa**: cimitire existente
- **GCb**: cimitire propuse sau extinderi ale celor existente

ART. 2 Funcțiunea dominantă a zonei

- gospodaria comunală: cimitir

ART. 3 Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- Rețele tehnico-edilitare
- Accese carosabile și pietonale
- Parcaje
- Plantații de protective

Cap. 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 4 Utilizări permise

- cimitire (capele, monumente funerare, clădire administrativă, alei, pietonale și carosabile)
- construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității

- accese carosabile, alei pietonale, parcaj.

ART. 5 Utilizări permise cu condiții

- cimitirele propuse se vor realiza numai cu condiția elaborării documentațiilor PUZ pentru terenurile respective și aprobării acestora și cu condiția realizării unor perdele de protecție de cel puțin 10 m lățime spre zonele de locuit limitrofe.
- La proiectarea cimitirelor și în exploatarea lor se vor avea în vedere „Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației” aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 / iulie 1997, art. 28 - 47
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirului trebuie să se țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între cimitir și locuințe: 50 m.

ART. 6 Interdicții temporare

Subzonele CGB sunt supuse unui regim de interdicție temporară de construire, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUZ pentru aceste terenuri.

ART. 7 Interdicții definitive

Este interzisă construirea oricărei alte funcțiuni față de cele enunțate la ART. 4.

Cap. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retragere minime obligatorii.

ART. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă orientarea capelelor din cimitire cu altarul spre est.

ART. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Conform ART. 25 din RGU.

ART. 10 Amplasarea față de căile navigabile

Nu este cazul.

ART. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

ART. 12 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

ART. 13 Amplasarea față de aliniament

Construcțiile în interiorul cimitirului (capele, monumente funerare etc.) vor fi retrase de la aliniament cu minimum 2 m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 14 Accese carosabile

Accesele carosabile și parcajele necesare vor fi stabilite prin studiile PUZ

ART. 15 Accese pietonale

Amplasarea acestora și dimensionarea vor fi stabilite prin studiul PUZ.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 16 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă

Conform cu ART. 36 din R.G.U.

ART. 17 Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Conform ART. 39 din R.G.U.

Cimitirele propuse în D.N. vor fi racordate la rețeaua dealimentare cu apă și cea de canalizare.

ART. 18 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Conform ART. 40 din R.G.U.

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

ART. 19 Parcaje

Amplasarea și dimensionarea locurilor de parcare necesare cimitirelor propuse vor fi stabilite în cadrul documentației P.U.Z. respectând ART. 46 R.G.U.

ART. 20 Spații verzi

Spațiile verzi din interiorul cimitirului propus vor fi amplasate și dimensionate în cadrul documentației P.U.Z. pentru zona respectivă, respectând ART. 47 din R.G.U.

ART. 21 Împrejuriri.

Împrejuririle la drumurile publice ale cimitirelor sunt obligatorii și nu trebuie să depășească 2 m măsurați de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,5 m. Partea opacă a împrejuririi va avea înălțimea maximă de 1,00 m măsurată de la nivelul trotuarului.

Aspectul împrejuririi se va supune aceleiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

Se recomandă împrejuriri vegetale sau din suporturi ușoare (plasă de sârmă) îmbrăcate integral în verdeață.

VI 7 TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Cap. 1 GENERALITĂȚI

ART. 1 Tipurile de subzone funcționale

- **TEa:** rețele tehnico-edilitare existente
- **TEb:** subzonă construcții și rețele tehnico-edilitare propuse

ART. 2 Funcțiunea dominantă a zonei

Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare

ART. 3 Funcțiunile complementare

Cap. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 4 Utilizări premise

- rețele și instalații tehnico-edilitare
- instituții care coordonează activitatea în domeniu

ART. 5 Utilizări permise cu condiții

Se vor respecta zonele de protecție pentru:

- foraje pentru alimentare cu apă (conform legislației în vigoare)
- stația de epurare: 300 m rază de protecție sanitară măsurată de la limita incintei
- la întocmirea și avizarea documentațiilor P.U.Z. pentru noile zone de locuit se vor stabili limitele de protecție ale rețelelor magistrale.

ART. 6 Interdicții temporare

Se instituie o interdicție temporară de construire în subzona **TEb** până la elaborarea, avizarea și amplasarea studiului de fezabilitate pentru stația de epurare.

VII. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

ART.1 **TA - Terenurile agricole** din extravilan cuprind :

- suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni și fânețe. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Utilizări permise:

- Construcții și amenajări conform art. 3 RGU.
- Rețele tehnico edilitare.

Utilizări permise cu condiții:

- Obiective de interes național sau local (drumuri, rețele majore, etc), cu avizul primarului comunei.

Utilizări interzise:

- Antene de telecomunicații la mai puțin de 5 km față de orice zonă populată.
- Ferme de animale la mai puțin de 1 km față de limita intravilanului propus prin prezentului PUG.
- Orice tip de activitate poluantă.

ART.2 **TF - Terenurile forestiere.**

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurilor cu destinație forestieră este interzisă.

Utilizări permise:

- Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea 26/1996 - Codul Silvic.
- Rețele tehnico edilitare.

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri, etc).

Utilizări interzise:

- Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege.

ART.3 **TH - Terenurile aflate permanent sub ape.**

Zona cuprinde toate suprafețele aflate sub ape, din extravilan precum și albiile majore ale râului Bega Veche.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă.

Utilizări permise

- Captări de apă
- Lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.
- Lucrări specifice ale canalelor de desecare.

Utilizări permise cu condiții.

- Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, având avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.
- Debarcadere, amenajări pentru construcții sportive, de agrement, pescuit, cu condiția respectării tuturor măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, având avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

Utilizări interzise

- orice fel de construcție în zonele de protecție severă.

ART. 4 TN - Terenurile neproductive.

Utilizări permise.

- Recuperarea terenurilor degradate prin depozitarea de deșeuri din localitate.
- Recuperarea terenurilor degradate datorită batalurilor fermelor zootehnice.

Utilizări interzise.

- Este interzisă construirea pe terenurile fostelor bataluri sau pe fostele rampe de depozitare a deșeurilor menajere.

ART. 5 TC - Terenurile ocupate de căi de comunicație.

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice în extravilan se vor respecta conform art. 25 din RGU.

Zona cuprinde următoarele subzone funcționale:

- Subzona **TC r-e** căi de comunicație rutieră și construcții aferente existente.
- Subzona **TC r-p** căi de comunicație rutieră și construcții aferente propuse (drumuri expres, drumuri comunale propuse etc.)

Utilizări permise.

- Căi de comunicație rutieră și construcții aferente.
- Lucrări pentru protecția împotriva poluării.
- Spații verzi
- Orice construcție sau amenajare adiacentă drumurilor publice care se face pe baza planurilor urbanistice și de amenajare a teritoriului cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări permise cu condiții.

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente precum și evitarea riscurilor ecologice de construcții și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Autorizația de construire pentru orice construcție sau amenajare admisă în zonele de protecție ale căilor rutiere existente sau propuse se va acorda cu condiția obținerii în prealabil a avizului DRDP sau DADPJ după caz.

Utilizări interzise

- Orice construcție care prin amplasare configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

ART. 6 TG - Terenurile pentru gospodăria comunală.

Zona cuprinde terenurile aferente depozitelor de deșeuri menajere controlate posibil a fi amplasate pentru localitate.

Utilizări permise cu condiții.

- Depozite de deșeuri menajere controlate.
- Puțuri seci cu condiția ca la colectarea , îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide , să se aibă în vedere „Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației” aprobate cu OMS 536/1997 art.28-47. Se instituie o interdicție de construire pe aceste terenuri, până la elaborarea studiilor de specialitate pentru aceste depozite de deșeuri controlate.

Utilizări interzise.

- Sunt interzise orice alte construcții decât cele prevăzute la articolele anterioare.

VIII. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN ZONELE DE PROTECȚIE

Cap. 1 - GENERALITĂȚI

ART. 1 În conformitate cu prevederile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, până la clasarea monumentelor istorice din lista monumentelor istorice în vigoare, în grupe valorice și până la publicarea în Monitorul Oficial al României a procedurii de delimitare și instituire a zonelor de protecție și realizarea studiilor aferente, se instituie ca zonă de protecție suprafața delimitată de o rază de 200 m măsurată de la limita exterioară, de jur împrejurul monumentului istoric, în intravilanul localităților rurale.

Zonele de protecție sunt spații înconjurătoare substanței (parcele) care trebuie protejată ce joacă rol de tampon între receptor și sursa de agresiune.

ART. 2 În zonele de protecție este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre monumentele istorice sau cele propuse spre protejare, prin amplasarea de construcții noi sau prin poziționarea de bannere, reclame, elemente de signalistică etc.

ART.3 Calitatea de monument istoric se marchează printr-un semn distinctiv (marcare și inscripționare), amplasat de reprezentanții primăriilor pe monumentul istoric, după metodologia de semnalizare a monumentelor istorice aprobată prin Ordinului MCC nr. 2237/2004.

ART.4 Aplicarea de servituți care au drept consecință, desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.

ART.5 Sunt obligatorii respectarea de către Administrația publică locală a “Atribuțiilor autorităților administrației publice locale” cuprinse la titlul IV, cap.II din legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

ART. 6 În cazul monumentelor istorice care sunt lăcașuri de cult este interzisă desfășurarea în aer liber , în perioada în care în cadrul acestora se desfășoară serviciu religios, a unor manifestări care, prin poluarea sonoră sau vizuală pe care o produc, pot împieta asupra desfășurării serviciului religios.

ART. 7 Înălțimea clădirilor din zona de protecție nu va afecta imaginea obiectivelor protejate, documentațiile în care intervine acest element vor prezenta și relația obiectiv protejat - obiectiv din zona de protecție.

ART. 8. Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.

ART. 9 Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Cultelor.

În sensul prezentului regulament intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- executarea de mulate de pe componente ale monumentelor istorice;
- amplasarea temporară sau definitivă de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- strămutarea monumentelor istorice;
- amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție ale monumentelor istorice;

ART. 10 Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra monumentelor istorice se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Autorizațiile emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept.

ART. 11 Sunt interzise modificări ale volumetriei, elementelor exterioare (fațade, decorații, învelitori, tâmplării), schimbări cromatice sau de materiale asupra clădirilor monument istoric.

ART. 12 Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Cultelor, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, cu personal atestat, în condițiile legii.

ART. 13 Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor și dirigerea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii și Cultelor, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.

ART. 14 Sunt interzise intervenții asupra obiectivelor propuse spre protejare prin prezentul PUG, fără obținerea și fără respectarea avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

Aceste intervenții se vor face în spiritul conservării, păstrării, readucerii sau menținerii stării inițiale ale obiectivului. Sunt interzise lucrări de întreținere sau reparații curente la aceste obiective, care nu necesită Autorizație de construire conform legii, fără consultarea în prealabil și respectarea condițiilor impuse de Ministerul Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

Aceste lucrări vor viza menținerea cu orice preț a elementelor stilistice, cromatice și a materialelor inițiale folosite.