



VOLUM II

PLAN URBANISTIC GENERAL

Comuna DUDEȘTII NOI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE	4
II. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR LA NIVELUL U.A.T. DUDEȘTII NOI	5
II.a Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	5
II. b Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	10
III.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....	12
III.a Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	12
III.b Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii	18
III.c Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară.....	19
III.d Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	21
III.e Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, spații verzi și împrejmuiri	23
III.f Reguli cu privire la întreținerea construcțiilor, executarea lucrărilor de construcții	25
IV. DETALIERE a M.U.T.R.-urilor.....	28
IV.a MUTR 1.....	28
IV.b MUTR 2.....	31
V. DETALIERE a U.T.R.-urilor	34
V.a M1UTR1.....	34
V.b M1UTR2.....	35
V.c M1UTR3	36
V.d M1UTR4.....	37
V.e M2UTR5.....	38
V.f M2UTR6	38
V.g M2UTR7.....	39
V.h M2UTR8.....	39
V.i M2UTR9.....	40
V.j M2UTR10.....	41
VI. DETALIERE FUNCȚIUNI	42
VI.a. - LI - Locuințe individuale cu regim mic de înălțime	42
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	42
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.	43
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	44
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	47
VI.b - LIS - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare	48
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	48
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.	49
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	50
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	53
VI.c - AP – Artere principale.....	54
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	54
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.	55
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	55
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	59
VI.d - IS - Instituții și servicii publice	60
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	60
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	61
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	61
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	64
VI.e - IPDS - Industrie nepoluantă, producție, depozitare și servicii cu regim mediu de înălțime	65
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	65
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	66
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	66
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	68
VI.f - Gc - Gospodărire comunală, cimitire	69
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	69
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	70
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	70

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	72
VI.g - ZASS - Zonă agrement, sport și servicii	73
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	73
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	74
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	74
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	76
VI.h - EE – Zonă pentru echipare edilitară.....	77
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	77
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	78
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	78
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	79
VI.i - ZCR - Zonă circulație rutieră și amenajări aferente	80
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	80
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	80
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	81
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	82
VI.j - ZCF - Zonă circulație feroviară și amenajări aferente.....	83
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	83
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	83
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	84
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	86
VI.k - V - Zonă verde publică cu acces nelimitat	87
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	87
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	88
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	88
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	90
VI.l - VAS - Zonă verde pentru agrement și sport.....	91
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	91
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	92
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	92
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	94
VI.m - VA - Zonă verde pentru protecția apelor.....	95
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	95
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	96
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	96
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	98
VI.n - VT - Zonă verde de protecție față de infrastructura de transport	99
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	99
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	99
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	101
VI.o - VE - Zonă verde de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară.....	102
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	102
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	102
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	103
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	104
VI.p - TE – Terenuri în extravilan	105
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI.....	105
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	105
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	105
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	106
VI.q - DS – Zonă cu destinație specială	107

I. DISPOZIȚII GENERALE

Suprafața UAT Dudeștii Noi, constând din suprafața din intravilan însumată cu suprafața din extravilan, este de 5 399,2016 ha.

Suprafața teritoriului intravilan existent al comunei Dudeștii Noi are suprafața de 446,3069 ha.

Suprafața teritoriului intravilan propus al comunei Dudeștii Noi are suprafața de 1926,2282 ha.

ART. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU)

(1.1) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este o documentație cu caracter de reglementare care stabilește modul de ocupare și utilizare a terenurilor precum și de amplasare, realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

(1.2) RLU reprezintă ansamblul de norme tehnice și juridice care stau la baza eliberării actelor de autoritate în vederea edificării construcțiilor – Certificate de Urbanism (CU), Autorizații de Construire (AC), Autorizații de Demolare (AD) etc.

(1.3) Prezentul RLU detaliază și conferă caracter de normă tuturor prevederilor de reglementare stabilite în cadrul PUG comuna Dudeștii Noi.

(1.4) RLU constituie documentația scrisă care prin Hotărârea de aprobare a Consiliului Local (HCL) – ca act de autoritate al comunei devine reglementare obligatorie în amenajarea teritoriului, urbanism și edificarea construcțiilor cu caracter de aplicabilitate pe raza întregului teritoriu administrat de comună.

(1.5) Prevederile prezentului RLU nu contravin normelor generale tehnice și juridice stabilite prin Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

(1.6) În condițiile în care se solicită modificarea unor reglementări acestea se va putea face doar prin inițierea unei documentații tehnice de modificare a RLU aprobat (printr-un Plan Urbanistic Zonal care fundamentează și reglementează modificarea respectivă).

În consecință, după aprobarea RLU, orice modificare a prevederilor stabilite nu se poate face decât prin promovarea unei alte HCL a comunei Dudeștii Noi.

(1.7) Reglementările stabilite prin prezentul RLU se vor corela permanent cu legislația, cu caracter general și cu legile organice din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

(1.8) RLU urmărește în egală măsură protejarea interesului public și privat al statului, al comunităților locale, cât și a celui privat al cetățeanului, prin corelarea acestora în așa fel încât inițiativele fiecăruia în domeniul edificării să nu cauzeze prejudicii celorlalți.

ART. 2 CADRUL LEGAL ȘI DOMENIUL DE APLICARE

(2.1) La baza elaborării RLU stă Legea 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, republicată; Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996; Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare, republicată; Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000- Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU; Codul Civil și alte acte legislative cu aplicabilitate în domeniul construcțiilor.

(2.2) RLU adaptează normele tehnice și juridice aferente RGU la condițiile specifice locale ale comunei Dudeștii Noi și județului Timiș.

(2.3) În cadrul RLU al comunei Dudeștii Noi, județul Timiș se preiau toate prevederile din documentații de urbanism și amenajarea teritoriului de rang superior avizate și aprobate conform legii:

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL (PATN) - toate secțiunile:

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN (PATJ - Timiș)

Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru polul de creștere Timișoara – Raport Final– REP/238624/DSUMP001 – Varianta IV / 12.XII.2015 – actualizat 2020;

Planul de management al riscului la inundații Administrația Bazinală de Apă Banat;

Studiu de specialitate din domeniul managementului situațiilor de risc în regiunea transfrontalieră româno – sârbă (județul Timiș, România și districtul Banatul Central, Serbia)

(2.4) Prevederile prezentului RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente construcțiilor, amplasate pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât și în extravilan în limitele unității administrativ teritoriale (UAT) aprobată potrivit legii.

(2.5) Se exceptează de la prevederile aliniatului (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(2.6) Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de structura populației, categoriile de activități, precum și ponderea lor în teritoriu, ea fiind evidențiată în planșele anexa a RLU.

În cadrul fiecărei zone funcționale propuse s-au stabilit regulile și condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor.

(2.7) Împărțirea teritoriului în mega-unități teritoriale de referință (M.U.T.R.) și unități teritoriale de referință (U.T.R.) s-a făcut în planșă conținând delimitarea MUTR-urilor, care face parte integrantă din prezentul regulament (RLU).

UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu care are o funcțiune predominantă, caracteristici morfologice unitare, omogenitate funcțională fiind conturată prin limite (detalii liniare) fizice existente în teren (străzi, ape, limite de proprietate, canale ș.a.m.d.)

UTR-ul poate consta din o întregă zonă funcțională sau mai multe subzone care compun aceeași zonă funcțională sau din zone funcționale diferite.

UTR-ul reprezintă suportul grafic pentru exprimarea reglementărilor și prescripțiilor din RLU corelate cu propunerile din planșele desenate (reglementări).

Teritoriul administrat de comuna Dudeștii Noi a fost împărțit în UTR-uri caracteristice după cum se va detalia la capitolul V al prezentei documentații.

Limitele UTR-urilor și zonificarea funcțională se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul regulament.

II. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR LA NIVELUL U.A.T. DUDEȘTII NOI

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

ART. 3 TERENURILE AGRICOLE DIN EXTRAVILAN sunt evidențiate în planșa cu teritoriul administrat de comuna Dudeștii Noi (UAT) și se supun art. 4 din RGU respectiv:

“Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.” Astfel utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilanul comunei Dudeștii Noi, se poate face doar în baza respectării Legii 50/1991

republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 18/1991 a fondului funciar republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Din suprafața totală de 5 399,2016 ha a teritoriului UAT Dudeștii Noi, terenurile agricole ocupă aproximativ 88%, celelalte terenuri având alte folosințe (intravilan, ape, drumuri etc.)

Suprafața terenurilor propuse pentru a rămâne în extravilan este de aproximativ 3472 ha.

ART. 4 TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

Sunt construibile și își modifică funcțiunea potrivit planșelor cu reglementări aferente comunei Dudeștii Noi și se supun art. 4 din RGU care permite autorizarea pe aceste terenuri pentru toate tipurile de construcții, scoaterea din circuitul agricol (temporară sau definitivă) făcându-se pe baza autorizației de construire.

ART. 5 PĂDURI

Suprafața împădurită din comuna Dudeștii Noi a fost delimitată în planșa cu încadrarea în teritoriul administrativ și se supune art.5 din RGU.

ART. 6 TERENURI CU RESURSE ALE SUBSOLULUI

(6.1) Terenurile cu resurse ale subsolului sunt construibile doar potrivit prevederilor art. 6 din RGU care precizează ca permisibile doar construcțiile industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modul de exploatare al acestora și constructibilitatea terenurilor va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse ale subsolului se identifică de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale (ANRM) și se delimitează potrivit legii printr-o documentație specifică care se comunică în teritoriu prin ordin al președintelui ANRM.

ART. 7 RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE

(7.1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor se interzice potrivit art. 7 din RGU, cu excepția lucrărilor de poduri, de căi de comunicație de traversare a acestora precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu respectarea zonelor de protecție stabilite potrivit legii.

O funcțiune care va putea fi acomodată în aceste zone este cea legată de pescuitul sportiv, dar doar sub tutela administrației locale și în cadrul unor manifestări organizate.

Toate proiectele de PUZ realizate în localitatea Dudeștii Noi vor cuprinde în mod obligatoriu și vor trata corespunzător toate aspectele din punct de vedere al gospodăririi apelor.

Se vor asigura, totodată, măsurile de apărare a viitoarelor construcții împotriva inundațiilor și de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane conform HGR nr. 930/2005. Documentațiile de urbanism elaborate și aprobate potrivit legii vor cuprinde obligatoriu planuri de situație cu marcarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrelor de protecție hidrogeologică. Regulamentele de urbanism aferente acestor documentații, ce se întocmesc potrivit legii, vor include și protecția sanitară și hidrogeologică a obiectivelor cuprinse în HCR nr.930/2005 art. 2, în vederea atingerii scopurilor specifice de conservare.

(7.2) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritatea administrației publice a județului Timiș, pe baza avizului organelor de specialitate în domeniu, mai sus menționate.

(7.3) Zone de protecție pentru albiile minore ale râurilor Surduc, Ierici și Bega Veche, suprafața ocupată de consolidările de maluri, precum și lucrările de apărare împotriva inundațiilor s-au stabilit în baza Legii Apelor nr.107/1996 actualizată, anexa 2 Lit. a).

Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

Lățimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

În conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/2006, anexa 2, se va respecta lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice.

Conform cap. IV, art. 87, pct. 9, amplasarea în albiile majore de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe, fără avizul de amplasament, precum și fără avizul sau autorizația de gospodărire a apelor sau fără respectarea măsurilor de protecție împotriva inundațiilor, atrage responsabilitatea disciplinară, materială, civilă, contravențională sau penală, după caz.

(7.4) Se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe etc.) pe 2,5m în zona de protecție adiacentă canalelor colectoare și 2,0 m în zona de protecție adiacentă canalelor principale și secundare, conform Ordinului MAPDR nr. 227/2006.

(7.5) Resursele de apă de suprafață sunt puse în evidență în cadrul planșelor de încadrare în teritoriu și de reglementări urbanistice.

(7.6) Autoritățile administrației publice locale au obligația asigurării gospodăririi eficiente a apei distribuite în localități, precum și colectarea apelor meteorice, canalizarea și epurarea apelor uzate.

(7.7) Realizarea alimentării centralizate cu apă a satelor și comunelor cu distribuție stradală, fără branșamente la locuințe, este condiționată de asigurarea scurgerii apei prin rigole stradale și programul de realizare etapizată a canalizării și epurării acestor ape.

(7.8) Persoanele fizice și juridice care exploatează stațiile și instalațiile de epurare au obligația să realizeze urmărirea continuă, prin analize de laborator, a modului de funcționare a acestora, să păstreze registrele cu rezultatele analizelor și să pună aceste date la dispoziția personalului împuternicit cu sarcini de inspecție și control.

ART. 8 ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

(8.1) Situl NATURA NATURA 2000 ROSCI0277 Becicherecu Mic este dispus în județul Timiș pe teritoriile localităților: Becicherecu Mic (<1%), Dudeștii Noi (13%), Sânandrei (12%), Timișoara (3%). SITUL NATURA 2000 a fost constituit în baza Ordinul Ministrului Mediului și Pădurilor nr. 2387/2011 prin modificarea Ordinului ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Acest sit a fost declarat pentru următoarele specii și habitate de interes comunitar:

- Tipuri de habitate: 1530* - Pajiști și mlaștini halofile panonice și ponto-sarmatice
- Specii de mamifere: 1335 - Spermophilus citellus (popândău, șuită)
- Specii de amfibieni și reptile: 1188 - Bombina bombina (buhai de baltă cu burta roșie)

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

(8.2) Propunerile de extindere ale construcțiilor și amenajărilor în zona râurilor Surduc și Bega Veche se realizează cu respectarea art. 8 din RGU, respectiv – se interzice ca prin acestea să se deprecieze valoarea peisajului.

(8.3) Punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului reprezintă documentul scris emis de aceasta după etapa de evaluare inițială, respectiv după etapa de încadrare a investiției în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, iar actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului este, după caz, acordul de mediu sau avizul Natura 2000.

ART. 9 ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

(9.1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, se va face conform cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor (MCC) și cu al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului (MDRT) în baza Legii nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.

(9.2) Orice intervenția asupra clădirilor monument istoric se va face conform specificațiilor Legii nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.

Lista Națională a Monumentelor Istorice este menținută și actualizată periodic de către Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național din România, ultima versiune datând din 2015. În comuna Dudeștii Noi există un monument istoric înscrise în Lista Națională a Monumentelor Istorice, conform ultimei actualizări a acesteia:

- Biserica romano-catolică Sfântul Vendelin din Dudeștii Noi - monument istoric încadrat în LMI poziția TM -II - m - A – 06221

În cazul în care construcțiile propuse sunt în zone cu valori de patrimoniu de interes local declarate și delimitate prin hotărâre de consiliu local, autorizarea acestora se va face conform cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Timiș (DJC Timiș) și cu al Consiliului Județean Timiș (CJ Timiș) - în calitatea lor de organisme descentralizate ale ministerelor.

(9.3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor sau al Direcției Județene pentru Cultură Timiș în funcție de clasarea monumentului.

ART. 10 ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

(10.1) Pe teritoriul administrativ al comunei Dudeștii Noi, Ministerul Afacerilor Interne deține în administrare un imobil aflat în domeniul public al statului și situat în extravilan, în partea de sud a intravilanului propus, marcat în planșe cu culoarea roz, identificat cu nr. CF 406425, în suprafață de 613884 mp.

(10.2) Pe teritoriul administrativ al comunei Dudeștii Noi, Ministerul Afacerilor Interne mai deține în administrare infrastructură de comunicații radio, care generează zona de restricție, marcată în

planșele PUG, anexă prezentului regulament. Această zonă tranzitează UAT-ul comunei Dudeștii Noi pe direcția nord-vest – sud-est.

(10.3) Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism de tip PUZ/PUD sau documentațiile tehnice pentru autorizarea oricăror lucrări, întocmite pentru imobile cu amplasament în interiorul zonei de restricție ce poate fi identificată în planșele de încadrare și de reglementări urbanistice drept "Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I".

(10.4) Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 527/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2. 391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.

(10.5) În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
- documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.

(10.6) Prin excepție de la alin. (2), obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:

- modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, etc.);
- pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetric;
- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

(10.7) Constuirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.;

(10.8) Imobiliile încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de urbanism pentru Zona Centrală.

ART. 11 ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL

(11.1) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșa „Reglementări Urbanistice” aferentă PUG.

(11.2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(11.3) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă marcate ca atare în planșa „Reglementări Urbanistice” se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(11.4) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a infrastructurii feroviare, marcate ca atare în planșa „Reglementări Urbanistice” se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(11.5) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor grevate de servituți aeronautice, marcate ca atare în planșa „Reglementări Urbanistice” se va face cu aplicarea restricțiilor și a procedurilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(11.6) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor electrice de înaltă tensiune, marcate ca atare în planșa „Reglementări Urbanistice” se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(11.7) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție și siguranță a magistralelor de apă, marcate ca atare „Reglementări Edilitare – Apă Canal” se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

II. b Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ART. 12 EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

(12.1) În UAT Dudeștii Noi singurul risc natural posibil ar fi cel reprezentat de inundații a râului Surduc, Ierici și Bega Veche.

Conform “Directivei inundații 2007/60/CE” referitoare la Hărțile de hazard și de risc la inundații prezentată pe pagina de internet a Administrației Naționale Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Banat, teritoriul comunei este afectat de riscuri asociate, hazard sau benzi de inundabilitate.

ART.13 EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

(13.1) În comuna Dudeștii Noi nu există unități economice care să expună locuitorii la riscuri de natură tehnologică, dar există zone de servitute și de protecție ale rețelelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, rețele de telefonie, fibră optică și alte sisteme de infrastructură. Autorizarea executării lucrărilor de construcții altele decât cele de întreținere și/ sau de înlocuire a acestora, precum și a unor lucrări conexe este permisă cu avizare conform legii.

(13.2) În situația în care în zonele propuse de dezvoltare de unități economice, de depozitare sau agro-industriale, sunt suspiciuni că acestea pot prezenta pericol de incendii, explozii, radiații, sau de poluare a apei, solului și aerului, autorizarea executării construcțiilor se va face doar pe baza unui studiu de impact avizat de autoritatea competentă în protecția mediului și în baza avizului ISU și PSI.

(13.3) Zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare sus amintite sunt precizate în funcție de gabaritul sau tipul acestora prin acte normative, de regulă ordine ale ministerelor de resort.

ART. 14 ASIGURAREA ECHIPĂRII TEHNICO EDILITARE

(14.1) Autorizarea executării construcțiilor atât în intravilan, cât și în propunerea de extindere a intravilanului se va face doar în condițiile în care se demonstrează posibilitatea racordării la utilități a noilor obiective în principal alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare ape uzate; alimentarea cu căldură rezolvându-se în sistem individual cu centrale proprii sau colective.

(14.2) Sursa de alimentare cu apă potabilă și pentru incendiu va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dudeștii Noi, aflată în administrația Societății AQUA Torontal S.A.

(14.3) Sistemul de canalizare va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

(14.4) Descărcarea apelor pluviale pre-epurate în emisari vor respecta condițiile de calitate impuse de standardele privind calitatea apelor ce pot fi preluate de sursa de apă receptoare.

ART. 15 ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚILOR

(15.1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zonele construibile se va face doar cu condiția asigurării compatibilității destinației noii construcții cu funcțiunea dominantă a zonei sau stabilită prin documentația de urbanism PUG Dudeștii Noi, sau de tip PUZ aprobat ulterior în cadrul PUG-ului.

(15.2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Capitolul VI Detaliere Funcțiuni.

ART.16 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

(16.1) Procentul de ocupare a terenului (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită a clădirii și suprafața terenului (parcele). Suprafața construită, așa cum este definită în RGU, nu cuprinde terasele descoperite ale parterului ce definesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul cotei terenului natural și a logiilor etajelor superioare se include în suprafața construită.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita maximă stabilită conform *anexei nr. 2 la RGU Reglementări și Indicatori Urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș prin H.C.J Timiș nr. 87/14.12.2004.*

Procentul de ocupare a terenului este detaliat în cadrul prezentei documentații pentru fiecare funcțiune în parte.

ART.17 LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

(17.1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(17.2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism PUG Dudeștii Noi sau a unei documentații superioare de amenajare a teritoriului (PAT- Timiș), aprobate conform legii cu respectarea art. 17 din RGU. Se va avea în vedere ca propunerile pentru utilitate publică să fie făcute pe terenurile aparținând de domeniul public al UAT Dudeștii Noi, evitându-se amplasarea dotărilor publice pe teren domeniu privat al persoanelor fizice și juridice fără înștiințarea prealabilă a acestora.

(17.3) Lucrările de utilitate publică sunt evidențiate în planșa cu obiective de utilitate publică aferentă PUG. Sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse, precum și terenurile ce vor fi ocupate de obiective și asupra cărora se instituie servituți de utilitate publică, cu suprafețele necesare, care ulterior aprobării PUG și RLU se vor detalia prin documentații de rang inferior

de tip: planuri urbanistice zonale (PUZ), planuri urbanistice de detaliu (PUD) sau diverse studii de specialitate. Decizia de amplasare a lucrărilor de utilitate publică se face în baza hotărârilor luate de Consiliul Local cu informarea populației.

III.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

III.a Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.18 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

(18.1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la RGU.

(18.2) Recomandările generale privind orientarea față de punctele cardinale sunt următoarele:

- Spațiile pentru lectură, sălile de expunere, sălile de desen și birourile vor avea orientarea nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde amplasamentul nu permite o astfel de orientare, rezolvările de fațadă vor evita însorirea;
- Spații pentru cazare, dormitoare, camere de zi indiferent de funcțiune (locuire în sistem colectiv sau individual, pensiuni, hoteluri, creșe, grădinițe) care vor avea orientarea sud- est, sud -vest, est, vest, sud;
- Spațiile tehnice și anexe (băi, bucătării, cămări, spații depozitare, spălătorii, casa scârilor, lifturi, centrală caldură, ventilație etc.) indiferent de funcțiune (rezidențială, turism, sănătate, învățământ) vor avea orientarea optimă, nord, nord - est, nord- vest.
- Spații de învățământ, săli de clasă care vor avea orientarea sud, sud-est, sud-vest;
- Spații de învățământ, biblioteci, birouri, ateliere, laboratoare care vor avea orientarea nord, nord-est, nord-vest;
- Terenurile de sport se vor orienta cu latura lungă spre nord-sud.
- Spații pentru ocrotirea sănătății – saloanele, cabinetele și rezervele vor avea orientarea sud, sud-est, sud-vest;
- Spațiile pentru ocrotirea sănătății – laboratoarele și serviciile tehnice medicale vor avea orientarea nord, nord-vest, nord est;

ART.19 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

(19.1) În zona drumului public care constă din ampriza, fâșiile de siguranță, fâșiile de protecție, autoritățile administrației publice competente pot autoriza pe baza acordului prealabil și a autorizației de amplasare emise de administratorul drumului următoarele: construcții și instalații aferente drumurilor publice, parcaje, garaje, panouri publicitare, accese, instalații, precum și rețele tehnico-edilitare, sisteme de transport gaze, țigeti sau produse petroliere, electrice, telecomunicații etc.

Se interzice realizarea de culturi agricole sau forestiere în cadrul zonei de siguranță a drumului public.

(19.2) Ampriza drumului reprezintă suprafața de teren ocupată de partea carosabilă, trotuare, piste biciclete, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin, și alte lucrări de artă.(G.M-007-2000).

(19.3) Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Aceste zone sunt în proprietatea persoanelor fizice și juridice, care au obligația ca prin activitățile lor să nu aducă prejudicii drumului sau siguranței traficului rutier.

(19.4) Construcțiile de orice fel, indiferent de funcțiune, se vor amplasa în afara localității componente comunei Dudeștii Noi, respectiv în intravilanul extins al acesteia cu respectarea zonei de protecție a drumurilor în funcție de clasificarea acestora.

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Limitele zonelor de protecție ale drumurilor în afara localității sunt stabilite în funcție de categoria drumului, prin Ordin al Guvernului nr. 43/1997 - actualizat, astfel:

- 50,00 m de la marginea exterioră a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului pentru centuri ocolitoare, drumuri naționale de interes european, drumuri expres, autostrăzi;
- 22,00 m de la marginea exterioră a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului la drumurile naționale;
- 20,00 m de la marginea exterioră a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului la drumurile județene;
- 18,00 m de la marginea exterioră a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului la drumurile comunale.

Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

(19.5) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

(19.6) Pentru asigurarea calității spațiului public, precum și pentru creșterea protecției rețelelor edilitare situate în zona drumurilor publice, cu precădere a celor din intravilanul propus al localității prin documentații de tip PUZ, lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută sub cota terenului natural, minim 0,9 m.

(19.7) În zonele de protecție se interzice executarea de construcții care generează trafic suplimentar, împrejmuiri, sau plantații care cauzează reducerea vizibilității în trafic. Prin clădiri generatoare de trafic suplimentar se înțeleg cele care din punct de vedere funcțional atrag trafic de autoturisme și autovehicule (unități productive, târguri, showroom-uri, unități de depozitare, platforme logistice etc.)

ART.20 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ POTENȚIAL NAVIGABILE

(20.1) Prin zonă fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

(20.2) În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, următoarele lucrări:

- construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierelor navale, gări fluviale și alte lucrări similare;
- traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țigeli, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
- adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
- apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

ART.21 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE

Comuna Dudeștii Noi este străbătută de linia 133 Timișoara-Cenad, linia intersectându-se cu limita UAT Dudeștii Noi la km 11+500 și km 13+313. Pe teritoriul administrativ al comunei Dudeștii Noi există stația de cale ferată Dudeștii Noi, ax clădire călători se află la km 12+955.

Comuna Dudeștii Noi este străbătută de linia 218 Timișoara-Arad, linia intersectându-se cu limita UAT Dudeștii Noi la la km 10+938 și km 11+895.

(21.1) Conform OG nr.12/1998 art.29, al. (2) se instituie:

- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, este interzisă amplasarea oricărei alte construcții în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii.

(21.2) Conform OG nr.12/1998 art.29, al. (4) se instituie:

- Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

(21.3) Conform OG nr.12/1998, componentele infrastructurii feroviare publice sunt:

- (a) liniile ferate de circulație, terenul aferent pe care sunt construite, precum și terenurile situate de-o parte și de alta a axei căii ferate, care constituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare;
- (b) podurile, tunelurile, viaductele și alte lucrări de artă care au legătură cu liniile ferate deschise circulației publice, precum și terenurile aferente acestora;
- (c) lucrările geotehnice de protecție și de consolidare, plantațiile de protecție a liniilor ferate și terenurile aferente pe care sunt amplasate;
- (d) instalațiile fixe de siguranță și de conducere operativă a circulației feroviare;
- (e) triajele de rețea ale căii ferate și terenurile aferente acestora;
- (f) alte instalații și clădiri aferente infrastructurii feroviare;

(21.4) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (v. OG 12/1998, ART.30).

- (a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei ferate și a semnalelor feroviare;
- (b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- (c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- (d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

(21.5) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (v. OG 12/1998, ART.29, AL. (5) și OMT 158/1998. Anexa1), astfel:

- (a) Executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare sau a zonei de protecția a acesteia, numai pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu, executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată, art. 20 al(7)).
- (b) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan, cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată, art. 20 al(8)).

(21.6) În zona de protecție a infrastructurii feroviare, pot fi amplasate, temporar:

(a) materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. În cazul producerii de pagube, se va acorda proprietarilor bunurilor afectate o justă despăgubire, stabilită pe bază de negocieri, în termen de maximum 30 de zile de la terminarea lucrării. În caz de neînțelegere, acordarea de despăgubiri și cuantumul acestora se stabilesc prin hotărâre judecătorească.

(21.7) Dreptul de ocupare temporară a terenului nu este condiționat de plata prealabilă a despăgubirii.

(21.8) Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi. În cazul producerii de pagube cu această ocazie, (sunt aplicabile dispozițiile art. 7)

(21.9) Conform HG 525/1996 în zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații,
- transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(21.10) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor evita următoarele funcțiuni:

- (a) depozite de deșeuri metalice, gropi de gunoi menajer
- (b) stații de epurare, gropi adânci ce acumulează ape meteorice;
- (c) incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare;

(21.11) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale statului prin instituțiile publice, care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." și anume :

- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(21.12) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzice amplasarea oricăror construcții sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare. Zona de protecție a infrastructurii feroviare se încadrează în prevederile art. 20 din RGU.

(21.13) Se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată. Amplasarea lor în zona de protecție a căii ferate nu este recomandată. Prin specificul activității, calea ferată poate afecta amplasamentul prin emisii fonice și vibrații produse de circulația terenurilor, motiv pentru care C.N.C.F. "CFR" S.A. nu-și asumă răspunderea pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări, determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică.

(21.14) Pentru complexele noi rezidențiale amplasate în zona de protecție a căii ferate beneficiarii/dezvoltatorii vor monta panouri fonoabsorbante, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot. Dezvoltatorii vor informa corect și complet viitorii rezidenți în ceea ce privește disconfortul creat de proximitatea căii ferate.

(21.15) La fazele următoare de proiectare, P.U.Z., P.U.D. și pentru obținerea autorizației de construire se va solicita obligatoriu avizul C.N.C.F. "CFR"-S.A.

ART.22. AMPLASAREA FAȚĂ DE AERODROMURI

(22.1) Conform art. 21 din H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a zonelor de servituți aeronautice, stabilite conform legii, se face cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței și conform art. 87 și 89 din Codul Aerian al României:

Art. 87. - (1) Prin derogare de la dispozițiile art. 10 lit. b) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, orice modificare a regulamentului local de urbanism, precum și orice lucrare sau schimbare a destinației și/sau utilizării unui teren în zonele supuse servituților aeronautice civile se fac numai cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române, emis în exercitarea funcției de supervizare a siguranței ce revine acesteia, iar în cazul aerodromurilor civile utilizate și ca baze de operare pentru aeronave de stat, cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române și al Ministerului Apărării Naționale. Avizului Autorității Aeronautice Civile Române, precum și celui al Ministerului Apărării Naționale nu li se aplică dispozițiile legislației privind aprobarea tacită.

(2) Autoritățile administrației publice locale pe raza cărora se găsesc zone supuse servituților aeronautice civile au obligația de a supraveghea respectarea restricțiilor asociate acestor zone și de a transmite Autorității Aeronautice Civile Române, administratorului aerodromului sau al echipamentului de navigație aeriană din zonele respective documentul de recepție a lucrărilor aferente construcțiilor autorizate în baza avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

Art. 89. - Orice persoană fizică sau juridică are obligația respectării restricțiilor impuse prin reglementările specifice referitoare la zonele supuse servituților aeronautice sau, după caz, la zonele de interes militar, precum și prin avizele prevăzute la **art. 87 și 89**.

(22.2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I, Zona II, Zona III, Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate, conform art 4.3 din RACR-ZSAC, ed. 1/2015, modificată și completată.

(22.3) Zonele cu servituți aeronautice civile vor fi consultate la adresa http://aerotim.ro/wp-content/uploads/2019/11/LRTR_Zone_pdf.pdf și http://www.caa.ro/media/docs/LRTR_Zone_referinta_25K_rev3.1.jpg

(22.4) Cota de referință pentru Aeroportul Internațional „Traian Vuia” Timișoara este 104.54 m, sistem de referință Marea Neagră 1970.

(22.5) În interesul siguranței navigației aeriene, în suprafețele și zonele de protecție aferente mijloacelor CNS și meteorologice nu pot fi amplasate, construite și/sau instalate niciun fel de obiective noi fără avizul AACR.

ART. 23 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(23.1) Aliniamentul se definește ca limită între domeniul public al UAT și domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice.

(23.2) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, conform prevederilor RGU art. 23 astfel:

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile se vor amplasa obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea unei construcții față de aliniament se permite doar în condițiile în care noua construcție respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(23.3) 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 vecin, opus.

(23.4) Fac excepție de la prevederile alin. (23.2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(23.5) Se aprobă construirea de terase la parterul locuințelor colective în condițiile respectării formei, gabariturii, 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.

ART. 24 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

(24.1) Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale conform Codului Civil pentru clădiri cu sau fără subsol sau demisol cu maximum 3 niveluri peste cota +/- 0.00

(24.2) Pentru locuințele individuale, distanța față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6 m.

(24.3) Pentru alte funcțiuni cu excepția locuințelor individuale distanța față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 10 m.

(24.4) Distanțele între clădiri mai mari de 3 niveluri deasupra cotei +/- 0.00 se supun reglementărilor OMS nr. 119/2014 (cap. II, art. 3) privind distanțele între clădiri precum și condițiile minime de însorire.

(24.5) Distanțele minime între construcții necesare rezolvării acceselor necesare intervențiilor în caz de incendiu se stabilesc pe baza gabaritelor autovehiculelor de pompieri în baza avizului Inspectoratului teritorial pentru Situații de Urgență (ISU Timiș).

(24.6) Terassele și balcoanele sunt construcții care pot fi descoperite la nivelul parterului sau acoperite, sistemul de acoperire sprijinându-se pe stâlpi perimetrali. Terassele și balcoanele intră în calculul suprafeței construite la sol.

Terassele și balcoanele se pot construi doar în cadrul parcelei aflate în proprietate, fiind interzisă amplasarea acestora sau a proiecției acestora în afara frontului stradal.

(24.7) Scările exterioare se supun aceluiași reguli, se pot construi doar în cadrul parcelei aflate în proprietate, fiind interzisă amplasarea acestora sau a proiecției acestora în afara frontului stradal.

III.b Reguli cu privire la circulația și asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25 ACCESE CAROSABILE

(25.1) Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare și amplasare a construcțiilor.

(25.2) Autorizarea executării construcțiilor se permite numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Rezolvarea acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la RGU.

(25.3) Un teren pentru a fi construit trebuie să fie accesibil dintr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare, pentru a satisface exigențele de securitate, de apărare contra incendiilor și de protecție civilă.

(25.4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului obținut de la Compania Națională de administrare a infrastructurii rutiere și a autorizațiilor speciale de construire, aprobate de Comisia de Urbanism și a Consiliului Local. Cererile pentru obținerea avizului și autorizației speciale trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție a lucrării, termenul de refacere a îmbrăcăminții rutiere.

(25.5) La dimensionarea străzilor noi se va ține cont de legislația în vigoare privind profilul stradal în funcție de categoria străzii, precum și de reglementările privind indicatorii urbanistici aprobați, respectiv de prospectul stradal minim în zonele de dezvoltare rezidențială cu funcțiuni și servicii publice care va fi de 12,00 m. Străzile cu lățimea de 10,50 m se acceptă doar în situația când deservește un singur rând de parcele și vor fi prevăzute cu sens unic. Aceste străzi se vor proiecta de regulă de-a lungul canalelor, zonelor verzi, în dreptul scuarurilor nou create.

(25.6) Extinderile intravilanului existent pe teren extravilan se vor face prin preluarea pe suprafețele de teren extinse a căilor majore de circulație din intravilan la același prospect, în continuarea traseelor existente, având profil stradal de minim 12 m.

(25.7) Toate drumurile din localități sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici. Acestea au caracter semipublic.

(25.8) Drumurile ce se termină în fundătură în lungime maximă de 100 m, se vor amenaja astfel încât să permită întoarcerea autovehiculelor ce deservește zona, inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

(25.9) 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.

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

(25.11) La proiectarea lucrărilor de drumuri se va acorda atenție problemelor de mediu, privind poluarea fonică și chimică, prin efectuarea studiilor de impact necesare. În acest sens se vor lua măsurile necesare creării în zonele periferice a spațiilor de parcare, în combinație cu zonele verzi, adoptarea unor soluții de îmbrăcămînți elastice, etc.

(25.12) În situația executării unor lucrări de refacere a îmbrăcămînților la partea carosabilă, cât și la trotuar sau pistă de bicicletă, este interzisă folosirea altor materiale decât cele folosite inițial.

(25.13) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

(25.14) Prospectele căilor majore de circulație care vor relaționa teritoriul existent și a noilor propuneri care se realizează prin planuri urbanistice.

(25.15) Lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere de aliniament permit integrarea căii rutiere în peisajul pe care îl parcurge, diminuând poluarea sonoră și noxele.

ART. 26 ACCESE PIETONALE

(26.1) Accesul pietonal se definește drept căi de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate private grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

(26.2) Asigurarea acceselor pietonale pentru toate categoriile de construcții și amenajări de orice fel, trebuie să asigure relaționarea cu celelalte categorii de accese: carosabile, piste biciclete, alei semicarosabile, parcaje etc.

(26.3) Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construcții vor asigura rezolvarea de accese pietonale, în funcție de importanța și destinația construcției.

(26.4) Accesul pietonal va rezolva și circulația persoanelor cu dizabilități care folosesc mijloace specifice de deplasare (rampe, lifturi, elevatoare etc). În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate în așa fel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

(26.5) În zonele centrale ale localității destinate în principal dotărilor și serviciilor publice sau în cele ale ansamblurilor urbane nou create, atunci când comunitatea locală va dori, se pot amenaja zone sau spații pietonale, unde circulația rutieră va putea fi restricționată prin interdicții de oprire și staționare. Centrele de interes pentru ansamblurile urbane se vor rezolva cu precădere în cadrul unor spații libere – de tip forum, piață publică sau piață comercială.

III.c Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ART. 27 RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

(27.1) Prevederile RGU privind obligativitatea asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții au drept obiectiv creșterea confortului urban în localitate.

(27.2) Autorizarea executării construcțiilor se permite potrivit art. 27 al RGU doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică.

(27.3) În situația în care nu există sisteme centralizate de echipare sau sunt în curs de realizare, construcțiile se pot autoriza pe baza:

- unor soluții de echipare în sistem individual sau grupat pentru mai multe construcții, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; după realizarea rețelei centralizate publice beneficiarul poate opta să racordeze construcția la aceasta, potrivit regulilor impuse de consiliul local, în condițiile în care acest lucru reprezintă un avantaj.

- prelungirii rețelei publice existente sau în curs de realizare, dacă aceasta are capacitatea necesară de a primi noi consumatori, măririi capacității rețelelor publice existente, sau construirii de noi rețele.

(27.4) Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, alimentare cu energie electrică, termică, telecomunicații - telefonie, cablu tv) se vor proiecta și executa potrivit legislației în vigoare, doar îngropat, interzicându-se traseele aparente, iar punctele de racord vor fi concepute astfel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirilor și zonelor învecinate.

(27.5) Firidele de bransament vor fi înzidite, evitându-se amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor și fără a aduce prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

(27.6) Bransarea construcțiilor la rețeaua de alimentare cu apă și la cea de ape uzate este obligatorie, dacă acestea există. În caz contrar, se va autoriza un foraj propriu, și o fosă septică vidanjabilă, cu avizul instituțiilor de stat responsabile: Apele Române, Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului. De asemenea, problema echipării cu apă și a evacuării apelor uzate, se poate rezolva și în comun, mai multe clădiri utilizând în comun același foraj și același tanc septic. Fosa septică și tancul septic pot fi realizate doar cu condiția asigurării unui acces carosabil până la acestea.

(27.7) Captările de apă din straturile de apă subterană, se vor face la adâncimea minimă de 60 m cu condiția autorizării acestor foraje.

ART. 28 REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

(28.1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor tehnico- edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu comună.

(28.2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(28.3) În vederea nealterării spațiului urban din intravilanul propus al localităților, montarea pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, semnalizare rutieră ș.a.m.d se execută subteran.

(28.4) Montarea echipamentelor tehnice în incinte sau în nișele construcțiilor se va face cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

(28.5) Rețelele edilitare nu se vor amplasa pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor etc.

(28.6) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice locale, aprobate în condițiile legii.

(28.7) Pentru parcelele propuse, alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unor extinderi la rețeaua de apă a localității, cu conducta din PE-HD ϕ 90-160 mm. Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

(28.8) Canalizarea menajeră propusă se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al localității, urmând să fie evacuate în sistemul centralizat de canalizare administrat de AQUA Torontal prin puncte de deversare. Rețeaua de canalizare se va realiza din tuburi PVC-KG ϕ 250 mm și va fi amplasată pe străzile existente/nou-create, în axul acestora. Pe rețeaua de canalizare se vor monta cămine de vizitare ce vor fi amplasate la distanțe de 50-60m. Canalizarea generală a zonei va funcționa

gravitational. Apele uzate menajere vor fi transportate la statia de epurare existenta, de unde apele uzate epurate vor fi evacuate in raul Bega Veche.

(28.9) Apele pluviale de pe străzi se vor colecta în sistem centralizat printr-un sistem mixt format din rigole stradale carosabile acoperite cu dale rutiere care permit trecerea apei pluviale, șanțuri de colectare deschise situate la marginea străzilor și rețea de tubulaturi îngropate. În cele din urmă vor fi trecute prin decantoare-separatoare de hidrocarburi, urmând să fie colectate în bazine de retenție. Preaplinul bazinelor de retenție va fi deversat în canalele, bălțile și pâraurile din zonă, în baza acordului administratorilor acestora, prin intermediul mai multor puncte de descărcare. Racordarea la emisar se face prin guri de vărsare. Apele pluviale provenite de pe platformele industriale se vor trata și evacua în mod independent odată cu derularea investiției.

(28.10) Rețele tehnico – edilitare sunt în proprietatea publică a comunei sau a statului român, reprezentat de instituțiile sale cu atribuții în domeniu.

(28.11) Pe teritoriul comunei Dudeștii Noi, se află o conductă funcțională de transport gaze naturale, precum și alte obiective/facilități, deținute de OMV Petrom S.A., Explorare și Producție – Operațiuni, conform aviz nr 110/24.05.2024. Acestea sunt poziționate conform planului de situație anexat avizului și planșei de urbanism U.27 REȚEA ALIMENTARE CU GAZ-EXISTENT. Față de aceste obiective, este obligatorie respectarea legislației și normativelor în vigoare cu privire la realizarea de construcții civile și industriale în vecinătatea obiectivelor petroliere, pentru care Primăria Comunei Dudeștii Noi va lua toate măsurile de protecție și siguranță.

Rețelele de apă, de canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică, de telecomunicații și altele sunt de regulă proprietatea publică a statului.

Lucrările prevăzute la alin. (28.1) și (28.2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

III.d Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

ART. 29 PARCELAREA

(29.1) În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei unde va avea loc parcelarea, precum și în funcție de solicitarea investitorului (proprietarului) se va stabili dimensiunea, forma și suprafața loturilor.

Parcelarea potrivit prevederilor art. 30 din HGR 525/1996, este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza executarea construcțiilor doar cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului.

(29.2) Autorizarea executării construcțiilor, în baza art. 30 din HGR 525/1996 și în baza unor PUZ-uri aprobate este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 18 m pentru parcele cu clădiri izolate sau cuplate;
- front la stradă de 8 m pentru clădiri înșiruite, în cazul în care minim 4 parcele (în funcție de adâncimea parcelelor) adoptă această tipologie de locuire;
- suprafața minimă a parcelei de 250 mp pentru clădiri înșiruite, 500 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat și 150 mp/unitate locativă pentru locuințele colective;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se admite o excepție în cazul edificării de locuințe pentru tineri în conformitate cu *Legea 15/2003-privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*, prin inițiativa Comunei Dudeștii Noi, se admit operațiuni de divizare a parcelelor cu respectarea următoarelor condiții:

- suprafața de teren cuprinsă între 250 mp – 1000 mp;
- front la stradă de minimum 8 m pentru cladiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, conform RGU aprobat prin HG 525/1996;
- adâncimea parcelei să fie cel puțin egală cu lățimea frontului stradal.

(29.3) Sunt considerate loturi construibile doar acelea care se încadrează în prevederile aliniatului (29.2). Loturile existente pe parcelări efectuate înaintea apariției HGR 525/1996 nu se supun prevederilor art. (29.2) din prezentul regulament.

(29.4) Parcelarea terenurilor se admite doar în situația în care se respectă dimensiunile minime din prezentul PUG și RLU, precum și din RGU și se asigură accesul la acestea dintr-un drum public sau privat precum și dintr-o piață publică.

În funcție de posibilitățile financiare ale proprietarilor de teren în curs de parcelare, se poate opta pentru una din variantele:

- concesionarea terenului unui promotor pe durata executării lucrărilor de echipare și a realizării clădirilor, apoi vânzarea terenului și a clădirilor, sau vânzarea doar a clădirilor și concesionarea terenurilor cu perceperea unei redevențe anuale;
- concesionarea terenului unui promotor pe durata executării lucrărilor de echipare și licitarea ulterioară a parcelelor echipate pentru construire, vânzare;
- vânzarea de teren promotorului în vederea executării lucrărilor de echipare și construirea clădirilor, sau după realizarea lucrărilor de echipare, preluarea prin cumpărare de către un nou promotor a terenului echipat și construirea clădirilor, după care urmează vânzarea, atât a terenului, cât și a clădirilor;
- comuna poate fi promotor pentru toate lucrările;
- punerea la dispoziție (donarea) unui procent de teren unui promotor și păstrarea unui alt procent de teren în proprietate, ce va fi echipat prin grija acestuia (promotorului).

În situațiile enunțate în articolul (29.4), proprietarii terenurilor supuși parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare deschiderii de străzi, piețe, fundături, alei carosabile, semicarosabile, fundături.

(29.5) Orice dezvoltator de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, va alocă procentul minim din totalul suprafeței studiate de 5% pentru dotări și servicii publice și 5% pentru spații verzi.

(29.6) O parcelă poate fi subdivizată în două sau mai multe parcele doar dacă parcelele nou înființate respectă condițiile de suprafață minimală menționate mai sus, iar parcela rămasă după divizare se încadrează în prescripțiile specifice MUTR-ului privind respectarea POT, CUT și limitele separate. În caz contrar orice divizare a parcelelor rezultate în urma aprobării unei documentații de tip PUZ este interzisă.

(29.7) În cazul în care se aprobă o documentație tip PUD sau PUZ prin hotărâre de consiliu local, proprietarul este obligat să respecte și să asigure executarea lucrărilor prevăzute. Pentru începerea oricăror lucrări este necesară obținerea autorizației de construire în baza documentației.

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

ART. 30 PARCAJE, GARAJE

(30.1) Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Se propune ca fiecare locuință să aibă asigurate două locuri de parcare pe domeniul privat. Locuințele cu 2 unități locative vor trebui să fie prevăzute cu câte două locuri de parcare pe unitate locativă pe domeniul privat.

(30.2) Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,50m și înălțimea maximă la coamă 6,00m.

(30.3) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de garaje și/sau parcare se va face în baza art. 28 al RGU, numai dacă există posibilitatea realizării acestora pe terenul pe care se execută construcția în afara domeniului public al UAT.

(30.4) Prin excepție de la prevederile alin. (28.1), se poate utiliza domeniul public al UAT (altul decât terenul aferent plantației verzi de aliniament adiacente străzilor existente sau propuse) sau domeniului privat al UAT doar în baza unei HCL a comunei Dudeștii Noi.

În această situație, prin HCL, terenul se va concesiona contra cost solicitantului pe o perioadă ce se va stabili de comun acord. Terenul domeniul public, situat în proximitatea parcelei aflată în proprietatea investitorului/solicitantului, care se va aloca parcajelor și/sau garajelor necesare noii investiții, nu va depăși 70 % din totalul suprafeței acestuia, restul urmând să fie agrementat cu gazon și plantații ornamentale.

(30.5) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cu respectarea anexei nr. 5 la RGU.

(30.6) Sunt permise :

- parcări și garaje pentru autoturisme în zonele de dezvoltare rezidențiale precum și în zonele cu destinație de turism și agrement, potrivit normelor în vigoare.
- parcări și garaje pentru autoturisme, camioane și autobuze precum și a remorcilor acestora în zonele industriale și de depozitare, de gospodărie comunală etc.
- amenajarea de parcări în spațiile verzi de aliniament doar în zonele centrale (centrele civice) ale localităților prin diminuarea cu cel mult 30% a acestora. Parcajele ce se vor organiza doar de-a lungul străzilor și nu până la trotuar, se recomandă a fi executate pe pat de balat sau cu dale înierbate.

(30.7) Sunt interzise:

- parcări și garaje pentru autoutilitare, camioane și autobuze precum și pentru remorcile acestora în zonele rezidențiale, zonele exclusiv dedicate instituțiilor și serviciilor.
- parcări și garaje pentru autovehicule cu greutate proprie de peste 3,5 t precum și pentru remorcile acestora, în localități și în cartierele exclusiv rezidențiale.
- staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete, sau spațiile verzi de aliniament.
- alterarea domeniului public al comunei, la nivelul trotuarelor, spațiilor verzi de aliniament, piețelor publice ș.a.m.d. prin crearea de denivelări în scopul executării rampelor de acces la parcaje și garaje.

(30.8) Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel organizate încât să asigure o circulație fluentă și să nu perturbe traficul pe străzile riverane. Atunci când este posibil, accesele și ieșirile se vor rezolva distinct (nu în același loc). Accesele se vor asigura din străzile laterale.

(30.9) Plantațiile în zonele de parcare sunt obligatorii și se execută de la bordura exterioară ce încadrează parcare. Plantațiile constau în gazon (aclimatizat la specificul zonei), plante perene și anuale, arbuști.

(30.10) În zonele de intrare și ieșire din parcare se plantează de regulă arbori cu coroana rotundă, la o distanță de min. 2,00 m față de marginea îmbrăcămînții asfaltice a drumului public, pentru a nu împiedeca circulația.

ART. 31 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

(31.1) Spațiile verzi propuse prin PUG Dudeștii Noi, publice sau aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice după aprobarea documentației prin HCL Dudeștii Noi, nu mai pot face obiectul unei ulterioare schimbări de destinație, reduceri de suprafață ori strămutări (prin schimb de teren), potrivit Ordonanței de Urgență a Guvernului României nr.114/2007 (OUG) pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

(31.2) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării și de spații verzi plantate în cadrul parcelelor, în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor ce se edifică, cu respectarea prevederilor anexei nr. 6 la RGU.

(31.3) Documentațiile tehnice pentru autorizarea construcțiilor vor prezenta un plan de situație în care se prezintă situația existentă a plantațiilor pe teren, propunerile de desființare a unor plantații, precum și propunerile de noi plantații.

(31.4) În cazul dezvoltării de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, se vor aloca zonelor verzi publice (nu în cadrul parcelei), cel puțin 5% din totalul teritoriului studiat.

(31.5) În cazul dezvoltării unor zone industriale și de depozitare procentul minim care se va aloca zonelor verzi este de 20% din total teritoriului luat în calcul.

(31.6) În cazul în care se aprobă prin HCL Dudeștii Noi amplasarea pe domeniul public al comunei, pe spațiile verzi de aliniament, între carosabil și trotuar de terase pentru alimentație publică cu caracter sezonier, se vor adopta soluții ecologice de tip podină din lemn, care să permită circulația liberă a aerului și apei în zona înierbată. În acest sens, în aceste zone se interzic platformele betonate și tăierea arborilor existenți.

(31.7) Necesarul de spații verzi ce trebuie asigurat pe o parcelă neconstituită în urma elaborării unui PUZ poate deveni edificabil, cu condiția asigurării, prin tranzacții/schimb, de teren cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi.

ART. 32 ÎMPREJMUIRI

(32.1) În condițiile prezentului RLU întocmit cu respectarea art. 30 din RGU se permite autorizarea următoarelor categorii de împrejurări astfel:

La aliniament (limita la stradă a parcelei / terenului):

- împrejurări de gard viu, dublate până la a avea gabaritele optime, de elemente transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor.
- porțile împrejurărilor situate în aliniamentul stradal se vor deschide doar în interior sau vor glisa în lateral, în interiorul limitei de proprietate.
- împrejurările către domeniul public vor avea înălțimea totală maximă de 2,00 m de la cota terenului sistematizat. Soclul va avea înălțimea de maxim 0,80 m iar stâlpii de maxim 2,00 m. Împrejurările vor fi semi-transparente (în proporție de 50%) și vor putea fi dublate de vegetație.

La limitele posterioare și laterale ale parcelelor sau pentru separarea unor servicii funcționale :

- împrejmuiri semi-transparente (transparență 50%), în scopul delimitării parcelelor, protecției împotriva intruziunilor, asigurării protecției vizuale;
- împrejmuiri decorative, transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu, sau gard viu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.
- împrejmuiri opace (în proporție de 100%);
- **se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate;**
- împrejmuirile la limita posterioară și laterale ale parcelelor avea înălțimea totală maximă de 2,00 m de la cota terenului sistematizat.

(32.2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va armoniza cu aspectul exterior al construcțiilor.

III.f Reguli cu privire la întreținerea construcțiilor, executarea lucrărilor de construcții

ART. 33 ÎNTREȚINEREA CLĂDIRILOR

(33.1) De întreținerea clădirilor și construcțiilor aflate în proprietate este răspunzător proprietarul acestora sau persoana însărcinată cu administrarea imobilului. În situația în care prin starea sa de degradare, o construcție pune în pericol viața sau siguranța publică, sau în caz că cei responsabili nu iau măsurile necesare pentru reabilitarea imobilului, primăria prin serviciul tehnic, este obligată să-i suneze ca în termenul stabilit, în funcție de amploarea lucrărilor, să înlăture toate deficiențele semnalate.

În această situație se va elibera autorizația de construire în regim de urgență, urmând ca ulterior să se întocmească documentația tehnică de autorizare în construcții (DTAC) însoțită de avizele necesare.

Modelul de aplicare, în funcție de particularitățile locale sau ale fiecărui imobil, se va face în baza Legii 153 din 10.08.2011, cu actualizările și completările ulterioare.

(33.2) **Conducerea U.A.T.-Primăria Comunei Dudeștii Noi, va putea reclama demolarea construcțiilor sau a unor părți din construcții, în situația în care acestea prezintă o stare de degradare avansată și care nu mai prezintă siguranță în exploatare, amenințând viața și siguranța publică.**

În această situație se va elibera autorizația de demolare în regim de urgență, urmând ca ulterior să se întocmească documentația tehnică de demolare a construcțiilor (DTAD) însoțită de avizele necesare.

(33.3) În zonele centrale ale localității apare tendința de ocupare a întregului front stradal cu clădire/clădiri care pot primi și alte funcțiuni decât locuirea, cum ar fi funcțiuni complementare, dotări și servicii de folosință publică, cu condiția acordului vecinătăților (dacă Regulamentul Local de Urbanism nu prevede altfel).

Amenajarea curților joacă un rol important în prevenirea anumitor degradări la nivel structural al clădirii, degradări cauzate de umezeala excesivă și ascensiunea apei în ziduri.

(33.4) Nu se va betona un procent mai mare de 50% din suprafața curții, pentru a permite infiltrarea în pământ a apelor de ploaie.

Se recomandă utilizarea pietrei la pavarea curților și realizarea unor rigole pentru facilitarea scurgerii apelor pluviale.

(33.5) În interiorul curților, pe suprafețele de teren nepavate se vor amenaja zone verzi: rondouri cu flori, gazon, arbori, pomi fructiferi, arbuști. Se va avea în vedere și amenajarea ca zonă verde a spațiului aferent frontului stradal din fața clădirii-teren domeniu public-dintre carosabil și trotuar.

(33.6) Se recomandă realizarea în perimetrul clădirii a unei zone de gardă cu o lățime de minimum 50 cm, din pietriș, cu rol de protecție a pereților împotriva umidității.

(33.7) În vederea combaterii umidității la clădiri se recomandă să nu se folosească socluri mozaicate sau alte materiale impermeabile care favorizează igrasia. La clădirile existente care prezintă umiditate, soclurile se vor realiza din materiale durabile, dar permeabile la vapori.

La intervenții majore asupra clădirilor existente se vor realiza hidroizolații orizontale și verticale până la nivelul de călcare, drenuri și puncte de colectare - pompare a apei subterane. Se recomandă recondiționarea tâmplăriei inițiale care să **nu** fie înlocuită cu tâmplărie din materiale plastice, tip PVC, cu geam termopan, care vor împiedeca circulația aerului și vor provoca condens.

Pentru scăderea nivelului apelor freatice foarte ridicat în general, în Banat, se recomandă plantarea pe terenul domeniu public situat în dreptul frontului stradal al clădirilor a unor specii de arbori cu creștere rapidă, iubitoare de apă, cu rol de a drena apa din sol, ca de exemplu liliacul, plutele (plopii), sălciile, tuia, paulonia, etc.

ART. 34 EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

(34.1) Începerea lucrărilor de construcții sau de demolare de către proprietar sau constructor se face doar după obținerea în prealabil a autorizației de construire sau de demolare, în caz contrar, urmând să suporte sancțiunile stabilite conform legislației în vigoare.

(34.2) Determinarea suprafeței de teren, domeniu public necesar (dacă este cazul - situată în principiu doar în fața proprietății pe care se construiește) depozitării de materiale de construcție, a resturilor de materiale de construcție, a schelelor etc. și a perioadei în care se permite ocuparea temporară a terenului respectiv, se stabilește prin grija serviciului tehnic de resort din cadrul primăriei, pe cale contractuală.

(34.3) În situația în care clădirea se execută în aliniamentul stradal, schela se va așeza la minim 2,50 m deasupra trotuarului și se va confecționa din materiale etanșe, pentru prevenirea scurgerilor de materiale de construcție și a prafului pe trotuar. Schelele vor avea înspre exterior parapete și protecția necesară siguranței publice.

(34.4) La repararea, reabilitarea clădirilor, constructorul va acorda o atenție deosebită consolidării ornamentelor, feronierilor, tubulaturilor izolatoare de conducte, reclamelor etc. fixate de fațade.

(34.5) În cazul în care prin lucrările de construcție se aduc prejudicii (daune) lucrărilor edilitare publice sau particulare, elementelor de mobilier urban, căilor de circulație, plantațiilor, eventualelor monumente, responsabilitatea pentru pagubele produse revine constructorului, proprietarului sau mandatarului acestuia, după caz, care vor fi sancționați cu amendă contravențională pe cale administrativă sau cu amendă penală (dacă nu se dispune altfel), potrivit legii.

Antreprenorul este răspunzător solidar cu proprietarul pentru pagubele aduse, iar refacerea stricăciunilor produse se va face pe cheltuiala exclusivă a acestora.

Totodată lucrările de construcție nu vor aduce prejudicii proprietăților învecinate iar în caz contrar, înlăturarea daunelor se va face exclusiv pe cheltuiala celor responsabili.

(34.6) În cazul în care executarea lucrărilor presupune devierea unor rețele tehnico-edilitare definitiv sau pe o perioadă determinată, antreprenorul va obține în numele proprietarului și pe cheltuiala acestuia, de la instituții ale statului și autoritatea publică locală – structura arhitect șef – avizele, acordurile și actele de autoritate necesare, respectiv certificat de urbanism (CU) și autorizație de construire (AC).

(34.7) Orice lucrare de construire se execută exclusiv pe terenul aflat în proprietate. Proprietarul vecin poate accepta pe o perioadă determinată, în baza unui acord notarial, montarea schelei pe terenul aflat în proprietate sa, în situațiile în care clădirea este alipită de mezuină sau în care configurația noii

clădiri nu permite montarea schelei pe terenul propriu. Eventualele stricăciuni cauzate proprietății vecinului vor fi suportate prin grija proprietarului.

(34.8) Executarea lucrărilor de construcții se va efectua pe toată durata de construire cu asigurarea măsurilor de prevenire a accidentelor care ar periclita viața și integritatea corporală a muncitorilor și cetățenilor, precum și a celor de înlăturare a punerii în pericol a stabilității și siguranței clădirilor învecinate.

Întocmit
specialist RUR arh. Daniel STĂMOREAN



arh. Boldor Mihaela

IV. DETALIERE a M.U.T.R.-urilor

IV.a MUTR 1

1. **CARACTERUL ZONEI**

MUTR-ul 1 cuprinde partea centrală a intravilanului vechi al comunei Dudeștii Noi, zona situată la Nord de CFR 133. MUTR 1 este străbătut de drumul județean DJ692 pe direcția est-vest și de drumul județean DJ591C pe direcția sud-nord, până în centrul localității. MUTR 1 cuprinde cea mai mare parte din intravilanul existent al localității Dudeștii Noi, precum și noile propuneri de introducere în intravilan a zonelor funcționale de locuire și o zonă de industrie nepoluantă, producție, depozitare și servicii cu regim mare de înălțime.

MUTR-ul este delimitat la sud de Calea Ferată 133 – la Sud, limita UAT Becicherecu Mic la Vest, Râul Surduc – la Nord până în DE489/9, HCn455/1 din DE 489/9 până în DE456, la Nord-Est DE416/35, la Est HCn401, la Sud-Est Hcn288, drum de exploatare, HCn373, HCn 357, Râul Bega Veche.

MUTR-ul 1 este format predominant din zona de locuire și cuprinde parte din zona centrală a localității Dudeștii Noi. Aici sunt prezente toate funcțiunile de locuire existentă și propusă ale localității. Pe lângă funcțiunile de locuire individuală mai regăsim funcțiuni complementare acesteia, funcțiuni de comerț și servicii, instituții publice și administrative, zone verzi amenajate și funcțiuni sportive și de agrement, industrie nepoluantă, producție, depozitare și servicii cu regim mare de înălțime.

Dezvoltarea unor zone de industrie nepoluantă, producție, depozitare și servicii, sunt permise în proximitatea celor existente, respectiv în UTR1 și UTR 2, astfel: în UTR 1 în partea sudică, pe teritoriu delimitat de: CFR 133 la Sud, DJ 591C la Est, limită UAT Dudeștii Noi la vest și zonă locuințe individuale la Nord, iar în UTR2 în partea nordică pe teritoriul delimitat de: râul Surduc la nord-vest, DE531 la sud și DE528 la est.

Suprafața propusă a MUTR 1 este de 1034,04 ha.

2. **ASPECTE POZITIVE**

Parcelarul de factură rurală cuprinde suprafețe mari, dreptunghiulare, în medie de 1000 mp, fiecare parcelă beneficiind în particular de zone verzi și spații libere.

Centrul comunei este marcat de Biserica Sfântul Vendelin, Școala Gimnazială și Primăria comunei Dudeștii Noi, precum și de alte servicii complementare locuirii. Centrul Comunei Becicherecu Mic este străbătut de DN6.

Centrul localității este străbătut de DJ 692A și prezintă o diversitate funcțională de tip urban care contribuie pozitiv la calitatea vieții în comună.

Construcțiile existente sunt branșate la utilități.

3. **ASPECTE NEGATIVE**

Parcelatele de tip rural sunt greu de mobilat altfel decât cu destinația pentru care au fost gândite. Ele fiind cu latura scurtă mult redusă de cea lungă, nu permit dezvoltare altfel decât în lung, astfel primind automat și un singur acces și un număr limitat de utilizatori.

Centrul Comunei Dudeștii Noi este străbătut de DJ 692A, separând cvartalele de locuire (UTR 1 și UTR 4 la Sud, iar UTR 2 și UTR 3 la Nord) printr-o cale de circulație majoră.

4. PROPUNERE

Propunerea vizează corelarea planurilor de dezvoltare pe zone mai mari, pentru a putea defini coerent caracterul cartierului.

4.1 Funcțiuni

Data fiind importanța drumului județean DJ692 A (Calea Becicherecului și Calea Sânanđreiului) în dezvoltarea comunei și caracterul lui ca drum de tranzit între comunele Sânanđrei și Becicherecu Mic, se propune tratarea diferențiată a acestora. Calea Hodoniului și Calea Timișoarei, se vor trata diferit din punct de vedere urbanistic, cu măsuri ce permit dezvoltarea în conformitate cu contextul existent.

În cadrul MUTR-ului 1, pe parcelele nou urbanizate, se propun următoarele funcțiuni:

- LI - Locuințe individuale cu regim mic de înălțime
- LIS - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare
- AP - Artere principale
- IS - Instituții și servicii publice
- Gc - Gospodărire comunală, cimitire
- ZASS - Zonă agrement, sport și servicii
- EE – Zonă pentru echipare edilitară
- ZCR - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente
- ZFR - Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente
- V - Zonă verde publică cu acces nelimitat
- VA - Zonă verde pentru protecția apelor
- VAS - Zonă verde pentru agrement și sport
- VT - Zonă verde de protecție față de infrastructura de transport
- VE - Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura de tehnico-edilitară
- IPDS - Industria nepoluantă, producție, depozitare și servicii cu regim mediu și mare de înălțime

În cadrul MUTR-ului 1, se propune spre restructurare urbană:

- Artere principale - Calea Becicherecului și Calea Sânanđreiului, Calea Dudeștilor, Calea Timișoarei, și Calea Hodoniului, cu prelungirile aferente.

În cadrul MUTR 1, dezvoltarea unor zone cu funcțiunea de industrie nepoluantă, producție, depozitare și servicii, sunt permise în proximitatea celor existente, respectiv în UTR1 și UTR 2, astfel: în UTR 1 în partea sudică, pe teritoriu delimitat de: CFR 133 la Sud, DJ 591C la Est, limită UAT Dudeștii Noi la vest și zonă locuințe individuale la Nord, iar în UTR2 în partea nordică pe teritoriul delimitat de: râul Surduc la nord-vest, DE531 la sud și DE528 la est.

Centrele de cartier sunt propuse în cadrul fiecărui UTR din MUTR1 și cuprind instituții și servicii publice, agrement și sport, spații verzi. Permisunile și restricțiile din cadrul acestora, se vor prelua din subcapitolele specifice funcțiunilor propuse.

4.2 Circulații

MUTR-ul 1 este traversat pe direcția est-vest de Drumul Județean DJ 692A (Calea Becicherecului și Calea Sânanđreiului în intravilan) și de Drumul Județean 591C (Calea Timișoarei în intravilan) până în centru, de unde se continuă cu Calea Hodoniului. Drumul Județean DJ 692A face legătura între comunele Becicherecu Mic și Sânanđrei, drumul județean DJ 591C face legătura dintre centrul comunei cu comuna Săcălaz.

La nivel de soluție în cadrul MUTR 1 se propune reglementarea unor artere principale (Calea Becicherecului, Calea Sânanđreului, Calea Timișoarei și Calea Hodoniului, DC42), cu posibilități de dezvoltare specifică, în concordanță cu propunerile aferente acestor artere de circulație.

Se propun și noi drumuri comunale în cadrul mobilării parcelelor, în zona delimitată de râul Surduc și calea ferată CF 133.

La nivel de soluție, în cadrul UTR 1 sunt propuse noi căi de comunicație pentru mobilarea zonelor de locuire – stradă colectoare paralelă cu calea ferată (pe limita nordică), stradă colectoare paralelă cu DJ 591C și câteva străzi care fac legătura între drumurile colectoare și cu DJ 692A și DJ 591C.

La nivel de soluție, în cadrul UTR 2 sunt propuse noi căi de comunicație pentru mobilarea zonelor de locuire. Este propusă prelungirea drumului DJ 591C către Hodoni, propunerea de drum colector paralel cu Râul Surduc, în zona de nord, de drumuri colectoare paralele cu DJ591C și străzi care le conectează pe acestea între ele.

La nivel de soluție, în cadrul UTR 3 sunt propuse noi căi de comunicație pentru mobilarea zonelor de locuire – prelungirea drumului DJ 591C către Hodoni, realizarea de drum colector paralel cu râul Surduc, drum colector care urmărește limita de intravilan propunere în partea de Est, și străzi care le conectează pe acestea între ele și cu DJ 692A.

La nivel de soluție, în cadrul UTR 4 sunt propuse noi căi de comunicație pentru mobilarea zonelor de locuire – drum colector care urmărește limita de intravilan propunere în partea de Est, și străzi care le conectează pe acestea între ele și cu DJ 692A.

Se propune modernizarea, de către autoritățile locale, a drumului județean DJ692A, prin lărgirea acestuia la 4 benzi de circulație pe distanța de la sensul girator propus la limita cu UAT Becicherecu Mic, poziționat în UTR 2 și sensul giratoriu poziționat în centrul localității.

Se propune realizarea unui drum comunal care să facă legătura între drumurile principale: DJ692A, DJ 591C prelungit, drumul colector DC 42 care merge spre Carani.

Se propun piste de biciclete, integrate în profilul stradal și marcate corespunzător pe străzile Calea Becicherecului, Calea Sânanđreului, Calea Timișoarei, Calea Hodoniului, pe DN6, pe DJ 591C, și pe străzile propuse: drumuri colectoare.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h pe străzile secundare din interiorul UTR-urilor.

Acolo unde profilul stradal nu permite amenajarea pistelor de biciclete, acestea vor fi marcate pe carosabil.

4.3 Cadrul natural

Spațiile verzi de aliniament de pe arterele principale și străzile secundare vor fi adaptate la propunerea de modernizare și extindere a străzilor.

Râul Surduc este un centru de interes ce poate beneficia de proiecte importante de reabilitare, restructurare și amenajare. Potențialul acestei zone este ridicat, iar importanța acestuia crește odată cu faptul că în apropierea lui nu au fost realizate investiții nefavorabile. Cadrul natural, suficient pentru a avea impact la nivel intercomunitar, ajută la creșterea calității vieții și automat a valorii zonelor de locuit.

În proximitatea acestora sunt propuse zone de agrement, sport și spații verzi amenajate.

IV.b MUTR 2

1. CARACTERUL ZONEI

MUTR-ul 2 se află în partea sudică și estică a comunei Dudeștii Noi. Zona sudică, care reprezintă cea mai mare parte din MUTR2 este delimitată la nord de CF 133, la vest de limita UAT Becicherecu Mic până în HCn966, de aici până în DE960 care se continua cu DE 959 până în HCn122. De aici se continua cu DE 1269, cotește către HCn1244, continuă cu DE 1244, de unde cotește către DJ 591C. De aici merge către râul Bega Veche și se continua cu limita acestuia până la intersecția cu CF 133.

MUTR-ul 2 este format predominant din zona de industrie - producție și depozitare și cuprinde zona sudică a localității Dudeștii Noi, precum și două zone mai mici în partea estică.

Aici sunt prezente majoritatea funcțiilor de producție și depozitare propuse ale localității. Pe lângă funcțiile precizate mai regăsim funcțiuni complementare acestora, funcțiuni de comerț și servicii, depozitari, producție, zone verzi amenajate și căi de comunicație.

Parcelele industriale sunt caracterizate prin suprafețele mari ale terenurilor, de peste 2000 mp, având un procentaj mediu de ocupare al terenului. Clădirile ce definesc acest tip de parcelă sunt amplasate izolat și retrase de la frontul stradal, cu un regim de înălțime redus cuprins între P, P+1, P+M(etaj retras), P+1+M(etaj retras), P+2 și P+2+M(etaj retras).

Se observă o densitate redusă a construcțiilor la nivel de MUTR și un număr mare de zone neconstituite. Fondul parcelelor neconstituite e format din terenuri agricole aflate în extravilanul existent al localității Dudeștii Noi, accesul la acestea făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare.

Suprafața propusă a MUTR 2 este de 892,18 ha.

2. ASPECTE POZITIVE

Proximitatea față de căile ferate CF 133 și CF 218, precum și de Drumul Național 6 asigură un acces facil în cadrul MUTR-ului. Se propune și realizarea unei centuri ocolitoare.

Profilul stradal al acestor drumuri, și prin drumurile colectoare aferente, au capacitatea de a prelua traficul greu general de funcțiunea industrială și de producție.

3. ASPECTE NEGATIVE

Propunerile de dezvoltare nu au stabilit o relație cu râul Bega Veche din care să rezulte valorificarea cadrului natural, în schimb acestea au fost gândite în manieră izolată fără a se raporta la contextul comunei ori la posibilitatea unor legături peste apă.

4. PROPUNERE

Propunerea vizează corelarea planurilor de dezvoltare pe zone mai mari, pentru a putea defini coerent caracterul cartierului.

4.1. Funcțiuni

Există încă destul de multe locuri cu zone neconstituite, toate acestea reprezentând o oportunitate de atenuare a disfuncționalităților enunțate anterior. Atât pozițiile, cât și dimensiunile acestor zone le permite să devină și să joace un rol important în încheierea unor noi funcțiuni.

În cadrul MUTR-ului 2, pe parcelele nou urbanizate, se propun următoarele funcțiuni:

- IS - Instituții și servicii publice
- ZASS - Zonă agrement, sport și servicii

- EE – Zonă pentru echipare edilitară
- ZCR - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente
- IPDS - Industria nepoluantă, producție, depozitare și servicii cu regim mediu și mare de înălțime
- VA - Zonă verde pentru protecția apelor
- VAS - Zonă verde pentru agrement și sport
- VT - Zonă verde de protecție față de infrastructura de transport
- VE - Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura de tehnico-edilitară

Centrele de cartier sunt propuse în cadrul fiecărui UTR din MUTR2 și cuprind instituții și servicii publice, agrement și sport, spații verzi. Permisunile și restricțiile din cadrul acestora, se vor prelua din subcapitolele specifice funcțiunilor propuse.

4.2 Circulații

MUTR-ul 2 este traversat pe direcția est-vest de Drumul Național 6, drumul național care face legătura dintre Timișoara și Sanicolau Mare (legătură cu vama Cenad).

De asemenea, partea sudică este traversată de către calea ferată nr. 133 Timișoara-Cenad, linia intersectându-se cu DN6 la limita dintre UAT Dudeștii Noi și UAT Becicherecu Mic la poziția kilometrică 15+150, iar partea estică este traversată de linia ferată CF 218.

Prin PATJ aprobat în anul 2013 se propune realizarea unui drum expres vest (variantă ocolitoare a Municipiului Timișoara) care traversează prin proximitatea UAT Dudeștii Noi în partea vestică.

Se propune realizarea unei centuri ocolitoare a localității, care traversează MUTR 2 din partea sudică aproximativ pe la jumătatea acesteia și devine pe o porțiune limită a teritoriului propus pentru introducere în intravilan. Se propune rezolvarea intersecției cu drumul național 6 printr-o soluție tehnică optimă în momentul proiectării. De asemenea, se propun căi de comunicație internă în cadrul MUTR-ului care să deservească mobilarea UTR-urilor.

Propunerea implică marcarea principalelor căi de acces în cvartalele productive, realizarea și calibrarea acestora pentru numărul de utilizatori, restul rețelei de străzi ale acestui cartier urmând să primească un profil adecvat.

Străzile propuse vor avea profilul stradal de minim 16m.

Se propune realizarea unor drumuri colectoare pe lungimea liniei CFR 133 pe partea sudică a acesteia, de-a lungul drumurilor DJ și DN pe ambele părți pe lungimea aflată în intravilanul nou propus și de-a lungul centurii-varianta ocolitoare nou propuse. De asemenea, se propune un drum colector în partea Estică, în zona UTR10, care deservește zona respectivă și face legătura cu DJ 692A și cu DJ 692.

Se propun piste de biciclete, integrate în profilul stradal și marcate corespunzător pe străzile: DN 6, DJ 591C, centură-varianta ocolitoare propunere și pe străzile secundare propuse: drumuri colectoare.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h pe străzile secundare din interiorul UTR-urilor.

Acolo unde profilul stradal nu permite amenajarea pistelor de biciclete, acestea vor fi marcate pe carosabil.

Se vor respecta zonele de siguranță și de protecție față de calea ferată conform Art.21 Amplasarea față de căi ferate al prezentului regulament.

4.3 Cadrul natural

Spațiile verzi de aliniament de pe arterele principale și străzile secundare vor fi adaptate la propunerea de modernizare și extindere a străzilor.

Se propun zone verzi de-a lungul HCN-urilor și o zonă verde mai amplă cu o lățime de 50m, de-a lungul râului Bega Veche.

Centrele de cartier din UTR-urile propuse prevăd realizarea unor zone de agrement, sport și spații verzi amenajate.

V. DETALIERE a U.T.R.-urilor

V.a M1UTR1

M1UTR-ul 1, este localizat în partea de nord față de CFR 133 Timișoara – Cenad și la sud de DJ 692A. Cuprinde o zonă din partea centrală a intravilanului vechi al comunei Dudeștii Noi, și o zonă recent dezvoltată. Este delimitat de linia de Calea ferată 133 - la Sud, Drumul Județean DJ692A la Nord, DJ 591C la Est și limită UAT Becicherecu Mic la Vest.

Funcțiunea dominantă a UTR-ului este locuirea, pe lângă aceasta dezvoltându-se în timp o varietate de funcțiuni comerciale de mici și de mari dimensiuni, industrie nepoluantă și producție de-a lungul drumurilor județene și a Căii Ferate. În cadrul UTR-ului sunt prezente funcțiuni precum: administrație publică-primărie, cămin cultural, sănătate, servicii publice aferente locuirii, locuinte, industrie nepoluantă și producție, spații verzi și de recreere.

Suprafața propusă a UTR 1 este de 288.55 ha.

În cadrul UTR-ului 1 se propune un amplasament în centrul UTR-ului pentru dezvoltarea unui centru de cartier ce va deservi zona rezidențială. Centrul de cartier propus cuprinde instituții și servicii publice, agrement și sport, spații verzi.

În cadrul UTR-ului 1 se propune spre restructurare urbană și dezvoltare urbanistică prin extindere intravilan existent spre vest.

- Artere principale – DJ 692A, DJ 591C

Clase de activități permise:

- Locuire individuală
- Locuire colectivă
- Locuire înșiruită
- Instituții publice și administrative
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni sportive
- Funcțiuni hoteliere și de cazare
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni de recreere în aer liber
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente circulației rutiere
- Funcțiuni aferente infrastructurii majore
- Servicii aferente locuirii
- Servicii aferente arterelor principale
- Industria nepoluantă, producție, depozitare și servicii cu regim mare de înălțime

În cadrul UTR 1, dezvoltarea unor zone cu funcțiunea de industrie nepoluantă, producție, depozitare și servicii, sunt permise în proximitatea celor existente, respectiv în partea sudică, pe teritoriu delimitat de: CFR 133 la Sud, DJ 591C la Est, limită UAT Dudeștii Noi la vest și zonă locuințe individuale la Nord.

V.b M1UTR2

M1UTR-ul 2 este inclus în MUTR 1 și cuprinde o zonă din partea centrală a intravilanului existent al comunei Dudeștii Noi, zonă din nordul drumului județean DJ 692A. Este delimitat de Râul Surduc - la Nord, până când întâlnește DE489/9-4m, DE489/9-4 la Nord-Vest, HCn466 la Nord, Drumul Județean DJ 692A la Sud, drumul județean DJ591C propus la Est și limită UAT Becicherecu Mic la Vest.

Funcțiunea dominantă a UTR-ului 2 este locuirea, pe lângă aceasta dezvoltându-se în timp o varietate de funcțiuni comerciale de mici și de mari dimensiuni, de-a lungul drumului județean și a străzilor principale, sedii ale instituțiilor administrative, culturale și educative din zonă, industrie nepoluantă, producție și depozitare într-o zonă restrânsă. În cadrul UTR-ului sunt prezente funcțiuni precum: grădinița, poșta, spital orășenesc, servicii publice aferente locuirii, locuințe, spații verzi și de recreere, industrie nepoluantă și producție.

În cadrul UTR-ului 2 se propune un amplasament pentru dezvoltarea unui centru de cartier ce va deservi zona rezidențială la nord de DJ692A. Centrul de cartier propus cuprinde instituții și servicii publice, agrement și sport, spații verzi.

UTR 2 se suprapune în zona nord-vestică cu situl natural Natura 2000 - ROSCI0277 Becicherecu Mic, arealul aflat în cadrul UAT Dudeștii Noi.

Suprafața propusă a UTR 2 este de 223.21 ha.

Clase de activități permise:

- Locuire individuală
- Locuire colectivă (în zonele de restructurare ale arterelor majore)
- Locuire înșiruită
- Instituții publice și administrative
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni sportive
- Funcțiuni hoteliere și de cazare
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni de recreere în aer liber
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente circulației rutiere
- Funcțiuni aferente infrastructurii majore
- Servicii aferente locuirii
- Servicii aferente axului central
- Industrie nepoluantă, producție, depozitare și servicii cu regim mediu de înălțime

În cadrul UTR 2, dezvoltarea unor zone cu funcțiunea de industrie nepoluantă, producție, depozitare și servicii, sunt permise în proximitatea celor existente, respectiv în partea nordică pe teritoriul delimitat de: râul Surduc la nord-vest, DE531 la sud și DE528 la est.

V.c M1UTR3

M1UTR 3 cuprinde partea Nord-Estică a intravilanului existent. Este delimitat de drumul județean DJ 591C – propunere (str. Calea Hodonului) – la Vest, DJ692A - la sud, iar pe partea Nord-Estică este delimitat de următoarele: HCn455/1 la nord, până în DE456 în partea de Est, limita fiind continuată de limitele posterioare ale unor parcele până în DE416/35, continuând cu HCn401 până în DJ692A.

Funcțiunea dominantă a UTR-ului 3 este locuirea unifamilială, completată de locuire colectivă cu funcțiuni complementare și spații verzi. În UTR3 este localizată biserica catolică Sfântul Vendelin, biserica baptisă și școala gimnazială. De asemenea sunt prezente funcțiuni precum: servicii publice aferente locuirii, locuințe, sală de sport, spații verzi și de recreere.

Se propun funcțiuni de agrement în jurul lacului existent în zonă.

În cadrul UTR-ului 3 se propune un amplasament în centrul UTR-ului pentru dezvoltarea unui centru de cartier ce va deservi zona rezidențială. Centrul de cartier propus cuprinde instituții și servicii publice, agrement și sport, spații verzi.

UTR 3 se suprapune pe o suprafață mare cu situl natural Natura 2000 - ROSCI0277 Becicherecu Mic, arealul aflat în cadrul UAT Dudeștii Noi.

Suprafața propusă a UTR 3 este de 211.41 ha.

Clase de activități permise:

- Locuire individuală
- Locuire colectivă (în zonele de restructurare ale arterelor majore)
- Locuire înșiruită
- Instituții publice și administrative
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni sportive
- Funcțiuni hoteliere și de cazare
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni de recreere în aer liber
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente circulației rutiere
- Funcțiuni aferente infrastructurii majore
- Servicii aferente locuirii
- Servicii aferente axului central

Clase de activități interzise:

- Funcțiuni industriale, de producție și depozitare
- Servicii aferente industriei, producției și depozitării

V.d M1UTR4

M1UTR 4 este inclus în MUTR1 și se află în partea centrală a Comunei Dudeștii Noi, o zonă propusă spre urbanizare.

Este delimitat de drumul județean DJ 591C – la Vest, de drumul județean DJ692A - la Nord, de CFR 133 la Sud, iar pe partea Estică este delimitat de următoarele: HCn401 până în HCn288, HCn288 până în apropiere de DE346, de unde limita se continuă pe limita unor parcele până în DE372/3 existent, între acesta și HCn373. Limita se continuă cu DE376/4, HCn373, HCn357, până în râul Bega Veche, care continuă să fie limită până la intersecția cu CFR 133.

Funcțiunea dominantă a UTR-ului 4 este locuirea unifamilială, completată de locuire colectivă cu funcțiuni complementare și spații verzi. În UTR4 este localizată biserica ortodoxă Sfântul Dumitru și cimitirul localității. De asemenea sunt prezente funcțiuni precum: servicii publice aferente locuirii, locuințe, unități medicale, sediul poliției, sală de sport, spații verzi și de recreere.

În cadrul UTR-ului 4 se propun 2 amplasamente pentru dezvoltarea centrelor de cartier ce vor deservi zona rezidențială prin asigurarea de spații pentru institutii și servicii publice, agrement, sport și zone verzi. Un amplasament este situat la sud de DJ692A, iar al doilea în sudul UTR-ului.

Suprafața propusă a UTR 4 este de 310.87 ha.

Clase de activități permise:

- Locuire individuală
- Locuire colectivă (în zonele de restructurare ale arterelor majore)
- Locuire înșiruită
- Instituții publice și administrative
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni sportive
- Funcțiuni hoteliere și de cazare
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni de recreere în aer liber
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente circulației rutiere
- Funcțiuni aferente infrastructurii majore
- Servicii aferente locuirii
- Servicii aferente axului central

Clase de activități interzise:

- Funcțiuni industriale, de producție și depozitare
- Servicii aferente industriei, producției și depozitării

V.e M2UTR5

M2UTR 5 se află în partea Central-Vestică a Comunei Dudeștii Noi, o zonă propusă spre urbanizare. În situația existentă această zonă este formată din terenuri agricole, construcții industriale și edilitare. Datorită proximității față de calea ferată și a infrastructurii edilitare (linii electrice aeriene) se consideră oportună dezvoltarea unei zone de producție și depozitare și servicii. UTR 5 este delimitat de calea ferată CF 133 - la Nord, de DJ 591C la Est și de DN6 pe latura Sud-Vestică.

Funcțiunile propuse sunt: industrie nepoluantă, producție, depozitare și servicii cu regim mediu/mare de înălțime.

În UTR 5 se propune un amplasament pentru dezvoltarea unui centru multifuncțional ce va deservi zona mica productie/depozitarea prin asigurarea de spatii pentru servicii publice si zone verzi. Centrul multifuncțional este propus la vest de DJ 591C, în relația cu centrul din UTR-ul 6.

Suprafața propusă a UTR 5 este de 147.33 ha.

Clase de activități permise:

- Funcțiuni industriale, de producție și depozitare
- Servicii aferente industriei, producției și depozitării
- Funcțiuni de recreere în aer liber
- Funcțiuni sportive
- Servicii aferente agrementului și sportului
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente circulației rutiere
- Funcțiuni aferente infrastructurii majore
- Funcțiuni de locuire de serviciu;

Clase de activități interzise:

- Funcțiuni de locuire permanentă

V.f M2UTR6

M2UTR 6 se află în partea Central-Estică a Comunei Dudeștii Noi, o zonă propusă spre urbanizare. În situația existentă această zonă este formată din terenuri agricole, construcții industriale și edilitare. Datorită proximității față de calea ferată și a infrastructurii edilitare (linii electrice aeriene) se consideră oportună dezvoltarea unei zone de mică producție și depozitare. UTR 6 este delimitat de DJ 591C la Vest, de DN6 la Sud, de Râul Bega Veche la Est și de CFR 133 la Nord.

Funcțiunile propuse sunt: industrie nepoluantă, producție, depozitare și servicii cu regim mediu/mare de înălțime, în plan secund apărând funcțiuni comerț, dotări și servicii.

În UTR 6 se propune un amplasament pentru dezvoltarea unui centru multifuncțional ce va deservi zona mica productie/depozitarea prin asigurarea de spatii pentru servicii publice si zone verzi. Centrul multifuncțional este propus la est de DJ 591C, în relația cu centrul din UTR-ul 5.

Suprafața propusă a UTR 6 este de 107.14 ha.

Clase de activități permise:

- Funcțiuni industriale, de producție și depozitare

- Servicii aferente industriei, producției și depozitării
- Funcțiuni de recreere în aer liber
- Funcțiuni sportive
- Funcțiuni terțiare aferente agrementului și sportului
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente circulației rutiere
- Funcțiuni aferente infrastructurii majore
- Funcțiuni de locuire de serviciu;

Clase de activități interzise:

- Funcțiuni de locuire permanentă

V.g M2UTR7

M2UTR 7 se află în partea Sud-Estică a Comunei Dudeștii noi, o zonă propusă spre urbanizare. În situația existentă această zonă este formată din terenuri agricole, construcții industriale și edilitare. Datorită proximității față de Drumul Național 6, a Drumului Județean DJ591C și a infrastructurii edilitare (linii electrice aeriene) se consideră oportună dezvoltarea unei zone de producție și depozitare aici. UTR 7 este delimitat astfel: la Est – Râul Bega Veche, la Sud – limită parcelă, la Vest DJ591C, iar la Nord – DN 6.

Funcțiunea dominant propusă este cea de industrie nepoluantă, producție, depozitare și servicii cu regim mediu/mare de înălțime, în plan secund apărând funcțiuni comerț, dotări și servicii.

În UTR 7 se propune un amplasament pentru dezvoltarea unui centru multifuncțional ce va deservi zona mica productie/depozitarea prin asigurarea de spatii pentru servicii publice si zone verzi. Centrul multifuncțional este între DJ 691C și Bega Veche, în partea centrală a UTR-ului.

Suprafața propusă a UTR 7 este de 132.14 ha.

Clase de activități permise:

- Funcțiuni industriale, de producție și depozitare
- Servicii aferente industriei, producției și depozitării
- Funcțiuni de recreere în aer liber
- Funcțiuni sportive
- Funcțiuni terțiare aferente agrementului și sportului
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente circulației rutiere
- Funcțiuni aferente infrastructurii majore
- Funcțiuni de locuire de serviciu;

Clase de activități interzise:

- Funcțiuni de locuire permanentă

V.h M2UTR8

M2UTR 8 se află în partea Sud-Vestică a Comunei Dudeștii noi, o zonă propusă spre urbanizare. În situația existentă această zonă este formată din terenuri agricole, construcții industriale și edilitare, precum și zonă pentru locuințe de servicii. Datorită proximității față de varianta ocolitoare noi propusă,

a Drumului Județean DJ591C și a infrastructurii edilitare (linii electrice aeriene) se consideră oportună dezvoltarea unei zone de producție și depozitare aici. UTR 8 este delimitat astfel: la Est – DJ 591C, la Sud – limită parcelă, la Vest DE1244/4, DE 1244/2, HCn1244, HCn 1225, iar la Nord – DE1226.

Funcțiunea dominant propusă este cea de industrie nepoluantă, producție, depozitare și servicii cu regim mediu/mare de înălțime, în plan secund apărând funcțiuni comerț, dotări și servicii și locuințe de servicii.

În UTR 8 se propune un amplasament pentru dezvoltarea unui centru multifuncțional ce va deservi zona mica productie/depozitarea prin asigurarea de spatii pentru servicii publice si zone verzi. Centrul multifuncțional este situat la vest de DJ 691C, în partea centrală a UTR-ului.

Suprafața propusă a UTR 8 este de 184.20 ha.

Clase de activități permise:

- Funcțiuni industriale, de producție și depozitare
- Servicii aferente industriei, producției și depozitării
- Funcțiuni de recreere în aer liber
- Funcțiuni sportive
- Funcțiuni terțiare aferente agreementului și sportului
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente circulației rutiere
- Funcțiuni aferente infrastructurii majore
- Funcțiuni de locuire de serviciu;

Clase de activități interzise:

- Funcțiuni de locuire permanentă

V.i M2UTR9

M2UTR 9 se află în partea Central-Vestică a Comunei Dudeștii noi, o zonă propusă spre urbanizare. În situația existentă această zonă este formată din terenuri agricole, construcții industriale și edilitare. Datorită proximității față de Drumul Național 6, a Drumului Județean DJ591C, a infrastructurii edilitare (linii electrice aeriene) și a centurii ocolitoare nou propuse – dezvoltare în perspectivă, se consideră oportună dezvoltarea unei zone de producție și depozitare aici. UTR 9 este delimitat astfel: la Est DJ591C, la Nord DN6, la Vest – DE963, HCn970, HCn982, DE existent, la Sud-Vest – limită de proprietate și la Sud DE960, DE959/2, DE1226.

Funcțiunea dominant propusă este cea de industrie nepoluantă, producție, depozitare și servicii cu regim mediu/mare de înălțime, în plan secund apărând funcțiuni comerț, dotări și servicii.

În UTR 9 se propune un amplasament pentru dezvoltarea unui centru multifuncțional ce va deservi zona mica productie/depozitarea prin asigurarea de spatii pentru servicii publice si zone verzi. Centrul multifuncțional este propus adiacent Variantei ocolitoare, pentru o buna accesibilitate la acesta.

Suprafața propusă a UTR 9 este de 150.10 ha.

Clase de activități permise:

- Funcțiuni industriale, de producție și depozitare
- Servicii aferente industriei, producției și depozitării
- Funcțiuni de recreere în aer liber
- Funcțiuni sportive

- Funcțiuni terțiare aferente agrementului și sportului
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente circulației rutiere
- Funcțiuni aferente infrastructurii majore
- Funcțiuni de locuire de serviciu;

Clase de activități interzise:

- Funcțiuni de locuire permanentă

V.j M2UTR10

M2UTR 10 se află în partea Estică a Comunei Dudeștii noi, o zonă propusă spre urbanizare. În situația existentă această zonă este formată din terenuri agricole, construcții industriale și edilitare. Datorită proximității față de CFR 218 Timișoara-Arad, se consideră oportună dezvoltarea unei zone de producție și depozitare aici. UTR 10 cuprinde două zone. Prima este delimitată astfel: la Nord-Est limita UAT Sâandrei, la Vest CFR Timișoara-Arad, la Sud limită UAT Timișoara, iar cea de-a doua este în proximitatea M1UTR3 și este delimitată astfel: la Nord DE284/1/2, la Sud DE284/2, iar la Est și la Vest limite de proprietate a parcelelor vecine. În prezent, ce-a de a doua zonă este ocupată de panouri fotovoltaice.

Funcțiunea dominant propusă este cea de centru logistic, industrie nepoluantă, producție, depozitare și servicii cu regim mediu/mare de înălțime, panouri fotovoltaice, în plan secund apărând funcțiuni comerț, dotări și servicii.

În UTR 10 se propune un amplasament pentru dezvoltarea unui centru multifuncțional ce va deservi zona mica productie/depozitarea prin asigurarea de spatii pentru servicii publice si zone verzi. Centrul multifuncțional este propus adiacent drumului de legătură dintre DJ692A și DJ692, pentru o buna accesibilitate la acesta.

Suprafața propusă a UTR 10 este de 170.26 ha.

Clase de activități permise:

- Funcțiuni industriale, de producție și depozitare
- Servicii aferente industriei, producției și depozitării
- Funcțiuni de recreere în aer liber
- Funcțiuni sportive
- Funcțiuni terțiare aferente agrementului și sportului
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente circulației rutiere
- Funcțiuni aferente infrastructurii majore
- Funcțiuni de locuire de serviciu;

Clase de activități interzise:

- Funcțiuni de locuire permanentă

VI. DETALIERE FUNCȚIUNI

VI.a. - LI - Locuințe individuale cu regim mic de înălțime

REGIM DE ÎNĂLȚIME	$\leq D(S)+P+1+M(Er)$
RETRAGEREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	6 m sau conform vecinătăților
LĂȚIMEA PARCELEI	≥ 18 m
SUPRAFAȚA PARCELEI	≥ 500 m ²
ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI	CORNIȘĂ/ATIC $\leq 9,5$ m COAMĂ $\leq 12,50$ m
P.O.T.	35%
C.U.T	1,26

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, dat de dimensiunile medii ale fronturilor la stradă.

1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

1. teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi dat de suprafața care include cvartalul (delimitat de caile majore de circulație) care conține parcela ce generează PUZ și cvartalul (delimitat de caile majore de circulație) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ și delimitările vecinătăților până la primul acces carosabil.
2. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
3. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate (Legea 350/2001 actualizată, Art. 32).

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii.

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG. (HG 525/1996, actualizată, Art. 16)

3. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă:

1. Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.
2. Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.
3. Limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare și a arterelor propuse spre restructurare. În cadrul procesului de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi/libere publice se vor amenaja locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe unifamiliale individuale sau cu două apartamente .

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent.

Se permite schimbarea destinației unităților locative de la nivelul parterului, cu acordul vecinilor direct afectați. Schimbarea destinației se va realiza pentru una – două încăperi, pentru categoriile de spații de servicii pentru activități liberale, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 și 20). Aceste activități pot fi, conform anexei 1, cele cuprinse în următoarele secțiuni/diviziuni din codul CAEN: G/47, H/53, I, J, K, L, M, Q, S, T.

Orice tip de activitate să se desfășoare doar în interiorul clădirilor.

Se admite edificarea de locuințe înșiruite cu respectarea următoarelor condiții, cumulative:

- suprafața minimă de teren aferentă fiecărei unități locative este de 300 mp
- front stradal minim 8 m pentru fiecare unitate locativă
- pentru parcelele cu suprafață minimă de 600 mp și front stradal de 16 m se permit maxim 2 unități locative
- pentru parcelele cu suprafață minimă de 900 mp și front stradal de 24 m se permit maxim 3 unități locative
- maxim 4 unități locative pe o parcelă;

Se admite edificarea de locuințe pentru tineri în conformitate cu *Legea 15/2003-privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*, prin inițiativa Comunei Dudeștii Noi, cu respectarea următoarelor condiții:

- suprafața de teren cuprinsă între 250 mp – 1000 mp
- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, conform RGU aprobat prin HG 525/1996.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament care să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. În cazul în care sunt afectate parcelele adiacente se va realiza proiect pentru terasamente și sprijiniri, în baza Normativului privind executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale și a unei expertize tehnice.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m pentru cladiri invididuale;
- suprafața parcelei de cel puțin 500 mp;
- adâncimea parcelei să fie cel puțin egală cu lățimea frontului stradal.

În cazul edificării de locuințe pentru tineri în conformitate cu *Legea 15/2003-privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*, prin inițiativa Comunei Dudeștii Noi, se admit operațiuni de divizare a parcelelor cu respectarea următoarelor condiții:

- suprafața de teren cuprinsă între 250 mp – 1000 mp;
- front la stradă de minimum 8 m pentru cladiri înșiruite si de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, conform RGU aprobat prin HG 525/1996;
- adâncimea parcelei să fie cel puțin egală cu lățimea frontului stradal.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament a clădirilor noi este de minim 6 m sau conform vecinătăților.

Se va respecta aliniamentul zonei (daca există construcții edificate pe parcelele din imediata vecinătate), se va păstra aliniamentul acestora.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la stradă de minim 18 m (clădiri izolate sau cuplate):

- clădirile se vor amplasa față de limitele laterale:
 - alipit sau conform codului civil pentru clădirile în regim de înălțime P+1E;
 - la minim $H_{cornișă}/2$, față de una dintre limitele laterale, pentru clădirile în regim de înălțime P+1E+M/Er, iar către cealaltă limită alipit sau conform codului civil;
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m.

Pentru parcelele fără front la stradă (accesibile prin drumuri de servitute):

- clădirile, aflate pe parcele fără front la stradă se vor retrage 2 m față de limitele laterale ale parcelei, 2 m față de latura accesului și 6 m față de latura opusă accesului (spatele parcelei).

Anexele gospodărești se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, putând depăși zona de implantare a construcțiilor principale, cu condiția respectării Codului Civil.

Anexele gospodărești vor respecta înălțimea la cornișă de maxim 3,5 m și înălțimea la coamă de maxim 6,0 m, de la cota terenului sistematizat, indiferent de poziția lor în cadrul parcelei.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii celei mai înalte.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului *III.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR*.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 4,0 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- 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 - o singură bandă de 4,0 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.

Se va asigura accesul și circulația tuturor persoanelor, tuturor categoriilor de vârstă, persoanelor cu dizabilități, folosindu-se elemente de amenajare urbană adecvate, în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare.

Se vor asigura minim 2 locuri de parcare/unitate locativă în interiorul parcelei.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de D(S)+P+1E+M(Er).

Sunt admise următoarele configurații ale regimului de înălțime: P, D(S)+P, P+1E, D(S)+P+1E, P+1E, P+M(Er), D(S)+P+M(Er), P+1E+M(Er) D(S)+P+1E+M(Er).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,50 m pentru D(S)+P+1E+M(Er), de la cota terenului sistematizat.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,5 m pentru D(S)+P+1E+M(Er), de la cota terenului sistematizat.

Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,5 m și înălțimea maximă la coamă 6,0 m.

Regimul de înălțime maxim admis în UTR-urile, zonele și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, va respecta prevederile RACR-ZSAC ed. 1/2015, modificată și completată.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă.

Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul sau metalul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (încadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate în afara domeniului public, numai la limita de proprietate sau în întregime în zona domeniului privat.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului *III.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 35%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1,26.

VI.b - LIS - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare

REGIM DE ÎNĂLȚIME	≤ D(S)+P+1+M(Er)
RETRAGEREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	6 m sau conform vecinătăților
LĂȚIMEA PARCELEI	≥ 18 m
SUPRAFAȚA PARCELEI	≥ 500 mp
ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI	CORNIȘĂ/ATIC ≤ 9,50 m COAMĂ ≤ 12,50 m
P.O.T	40%
C.U.T	1,44

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate mică (locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, dat de dimensiunile medii ale fronturilor la stradă.

1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

1. teritoriul minim care urmează să fie studiat prin Planul Urbanistic Zonal va fi dat de suprafața care include cvartalul conținător al parcelei care generează PUZ și delimitările vecinătăților până la primul acces carosabil.
2. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
3. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate (Legea 350/2001 actualizată, Art. 32).

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii.

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG. (HG 525/1996, actualizată, Art. 16)

3. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă:

1. Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

2. Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.
3. Limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare și a arterelor propuse spre restructurare. În cadrul procesului de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi/libere publice se vor amenaja locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe unifamiliale individuale sau cu două apartamente.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent.

Funcțiuni complementare locuirii, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- clasele de activități pot fi, conform anexei 1, cele cuprinse în următoarele secțiuni/diviziuni din codul CAEN: G/47, H/53, I, J, K, L, M, Q, S, T;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Pentru imobilele mixte (locuire și servicii) cu regim de înălțime maxim $D(S)+P+1E+M(Er)$ sunt posibile următoarele configurații:

- Acolo unde există servicii la parter sunt permise maxim 2 unități locative la etaj pentru parcelele de minim 600 mp și maxim 3 unități locative la etaj pentru parcelele de minim 900 mp.
- Întregul imobil este exclusiv de servicii.

Se admite edificarea de locuințe înșiruite cu respectarea următoarelor condiții:

- pentru parcelele cu suprafață minimă de 600 mp și front stradal de 16 m se permit maxim 2 unități locative;
- pentru parcelele cu suprafață minimă de 900 mp și front stradal de 24 m se permit maxim 3 unități locative;
- suprafața minimă de teren aferentă fiecărei unități locative este de 300 mp;
- front stradal minim 8 m pentru fiecare unitate locative.

Se admite edificarea de locuințe pentru tineri în conformitate cu Legea 15/2003-privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, prin inițiativa Comunei Dudeștii Noi, cu respectarea următoarelor condiții:

- suprafața de teren cuprinsă între 250 mp – 1000 mp
- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, conform RGU aprobat prin HG 525/1996.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m pentru clădiri individuale;
- suprafața parcelei de cel puțin 500 mp;
- adâncimea parcelei să fie cel puțin egală cu lățimea frontului stradal.

În cazul edificării de locuințe pentru tineri în conformitate cu Legea 15/2003-privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, prin inițiativa Comunei Dudeștii Noi, se admit operațiuni de divizare a parcelelor cu respectarea următoarelor condiții:

- suprafața de teren cuprinsă între 250 mp – 1000 mp;
- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, conform RGU aprobat prin HG 525/1996;
- adâncimea parcelei să fie cel puțin egală cu lățimea frontului stradal.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament a clădirilor noi, indiferent de funcțiune, este de minim 6 m sau conform vecinătăților.

Se va respecta aliniamentul zonei.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la stradă de minim 18 m (clădiri izolate sau cuplate):

- clădirile se vor amplasa față de limitele laterale:
 - alipit sau conform codului civil pentru clădirile în regim de înălțime P+1E;
 - la minim $H_{cornisa}/2$, față de una dintre limitele laterale, pentru clădirile în regim de înălțime P+1E+M/Er, iar către cealaltă limită alipit sau conform codului civil;
 - clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m.
- Pentru parcelele fără front la stradă (accesibile prin drumuri de servitute):**
- clădirile, aflate pe parcele fără front la stradă se vor retrage 2 m față de limitele laterale ale parcelei, 2 m față de latura accesului și 6 m față de latura opusă accesului (spatele parcelei).

Anexele gospodărești se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, putând depăși zona de implantare a construcțiilor principale, cu condiția respectării Codului Civil.

Anexele gospodărești vor respecta înălțimea la cornișă de maxim 3,5 m și înălțimea la coamă de maxim 6,0 m, de la cota terenului sistematizat, indiferent de poziția lor în cadrul parcelei.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii cele mai înalte.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului III. *CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.*

Pentru accesese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Se vor asigura:

- accesese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- 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;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m - 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.

Se va asigura accesul și circulația tuturor persoanelor, tuturor categoriilor de vârstă, persoanelor cu dizabilități, folosindu-se elemente de amenajare urbană adecvate, în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare.

Se vor asigura minim 2 locuri de parcare/unitate locativă în interiorul parcelei.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de $D(S)+P+1E+M(Er)$.

Sunt admise următoarele configurații ale regimului de înălțime: P , $D(S)+P$, $P+1E$, $D(S)+P+1E$, $P+1E$, $P+M(Er)$, $D(S)+P+M(Er)$, $P+1E+M(Er)$, $D(S)+P+1E+M(Er)$.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,50 m pentru $D(S)+P+1E+M(Er)$, de la cota terenului sistematizat.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,50 m pentru $D(S)+P+1E+M(Er)$, de la cota terenului sistematizat.

Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,5 m și înălțimea maximă la coamă 6,0 m.

Regimul de înălțime maxim admis în UTR-urile, zonele și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, va respecta prevederile RACR-ZSAC ed. 1/2015, modificată și completată.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 45°.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul sau metalul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (încadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita de proprietate sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului III. *CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 40%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1,44.

VI.c - AP – Artere principale

REGIM DE ÎNĂLȚIME	$\leq D(S)+P+2E+M(Er)$
RETRAGEREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	6 m sau conform vecinătăți
LĂȚIMEA PARCELEI	≥ 20 m
SUPRAFAȚA PARCELEI	≥ 500 mp
ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI	CORNIȘĂ/ATIC $\leq 13,5$ m COAMĂ $\leq 16,5$ m
P.O.T	40%
C.U.T	1,84

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate medie (locuințe colective) și servicii mixte, de parcelarul omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, dat de dimensiunile medii ale fronturilor la stradă.

1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

1. teritoriul minim care urmează să fie studiat prin Planul Urbanistic Zonal va fi dat de suprafața care include cvartalul conținător al parcelei care generează PUZ și delimitările vecinătăților până la primul acces carosabil.
2. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
3. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate (Legea 350/2001 actualizată, Art. 32).

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii.

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG. (HG 525/1996, actualizată, Art. 16)

3. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă:

1. Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.
2. Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

3. Limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare și a arterelor propuse spre restructurare. În cadrul procesului de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi/libere publice se vor amenaja locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe unifamiliale individuale sau cu două apartamente, locuințe colective, locuințe înșiruite, dar și funcțiuni specifice arterelor principale: instituții publice și administrative, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni hoteliere și de cazare, funcțiuni de cultură și culte, funcțiuni de recreere în aer liber. Aceste activități pot fi, conform anexei 1, cele cuprinse în următoarele secțiuni/diviziuni din codul CAEN: G, H/53, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U.

Este permisă amplasarea spațiilor pentru comerț și servicii în această zonă. Aceste funcțiuni se vor amplasa doar la nivelul parterului și a primului etaj pentru comasări cu funcțiunea de locuire.

Clădirile orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni de interes public, cu acces direct.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent.

În cazul locuințelor colective:

- a. Este interzisă realizarea de locuințe colective la nivelul parterului.
- b. Este permisă amplasarea locuințelor la nivelul etajului 1, 2 și la nivelul M (Er); acestea se vor calcula în felul următor:
 - pentru fiecare 150 mp de teren se poate amenaja o unitate locativă dacă parcările se realizează la nivelul solului
 - pentru fiecare 100 mp de teren se poate amenaja o unitate locativă dacă parcările se realizează la demisol

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. În cazul în care sunt afectate parcelele adiacente se va realiza proiect pentru terasamente și sprijiniri, în baza Normativului privind executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale și a unei expertize tehnice.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 20 m;
- suprafața parcelei de cel puțin 500 mp;
- adâncimea parcelei să fie cel puțin egală cu lățimea frontului stradal.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament a clădirilor noi, indiferent de funcțiune, este de minim 6 m sau conform vecinătăților.

Se va respecta aliniamentul zonei (daca există construcții edificate pe parcelele din imediata vecinătate), se va păstra aliniamentul acestora.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa față de limitele laterale:
 - alipit sau conform codului civil pentru clădirile în regim de înălțime P+1E;
 - la minim $H_{cornisa}/2$, față de una dintre limitele laterale, pentru clădirile în regim de înălțime P+1E+M/Er sau mai înalt, iar către cealaltă limită alipit sau conform codului civil;
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât de 6 m.

Anexele gospodărești se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, putând depăși zona de implantare a construcțiilor principale, cu condiția respectării Codului Civil.

Anexele gospodărești vor respecta înălțimea la cornișă de maxim 3,5 m și înălțimea la coamă de maxim 6,0 m, de la cota terenului sistematizat, indiferent de poziția lor în cadrul parcelei.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii cele mai înalte.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului III. *CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.*

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- 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;
- 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 - 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.

Se va asigura accesul și circulația tuturor persoanelor, tuturor categoriilor de vârstă, persoanelor cu dizabilități, folosindu-se elemente de amenajare urbană adecvate, în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte. Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 119/2014, Art. 4.

Se vor asigura minim 2 locuri de parcare/unitate locativă în interiorul parcelei.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de D(S)+P+2E+M(Er).

Sunt admise următoarele configurații ale regimului de înălțime: P, D(S)+P, P+1E, D(S)+P+1E, P+M(Er), D(S)+P+M(Er), P+1E+M(Er), D(S)+P+1E+M(Er), P+2E, P+2E+M(Er) D(S)+P+2E+M(Er).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13,5 m, de la cota terenului sistematizat.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16,5 m, de la cota terenului sistematizat.

Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,5 m și înălțimea maximă la coamă 6,0 m.

Pentru construcțiile cu funcțiuni hoteliere și instituțiile și serviciile publice (din domeniul social, cultural, educativ sau medical) este permis regimul maxim de înălțime D(S)+P+3E+M(Er), cu înălțimea măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras de 15,5 m și înălțimea măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras de 18,5 m.

Regimul de înălțime maxim admis în UTR-urile, zonele și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, va respecta prevederile RACR-ZSAC ed. 1/2015, modificată și completată.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă.

Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul sau metalul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (încadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita de proprietate sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în conformitate cu HG 525/1996, anexa 6 și RLU aferent PUG, Cap. 10, în proporție minimă de:

- Funcțiuni administrative: 15% din suprafața parcelei
- Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei
- Funcțiuni comerciale: 10% din suprafața parcelei
- Funcțiuni de cult: dimensionate în funcție de amplasament și de condițiile impuse prin RLU
- Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei.
- Funcțiuni de sănătate: Creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10 -15 mp²/copil; toate celelalte, cf. Anexei 1 din HG 525/1996: 10-15 mp²/bolnav
- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ.
- Funcțiuni de turism și agrement: 25% din suprafața parcelei.
- Locuințe: 26mp/locuitor dar nu mai puțin de 5% din suprafața parcelei.

Toate celelalte: 10% din suprafața parcelei.

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 15% din suprafața parcelei.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului III.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 40%.

Pentru construcțiile cu funcțiuni hoteliere și instituțiile și serviciile publice (din domeniul social, cultural, educativ sau medical) este permis POT maxim de 50%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1,84.

Pentru construcțiile cu funcțiuni hoteliere și instituțiile și serviciile publice (din domeniul social, cultural, educativ sau medical) este permis CUT maxim de 2,44.

VI.d - IS - Instituții și servicii publice

REGIM DE ÎNĂLȚIME	$\leq D(S)+P+2E+M(Er)$
RETRAGEREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	6 m sau conform vecinătăți
LĂȚIMEA PARCELEI	≥ 20 m
SUPRAFAȚA PARCELEI	$\geq 1\ 000$ mp
ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI	CORNIȘĂ/ATIC $\leq 13,5$ m COAMĂ $\leq 16,5$ m
P.O.T	50%
C.U.T	2,3

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea de instituții și servicii publice, de parcelarul omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, dat de dimensiunile medii ale fronturilor la stradă.

1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

1. teritoriul minim care urmează să fie studiat prin Planul Urbanistic Zonal va fi dat de suprafața care include cvartalul conținător al parcelei care generează PUZ și delimitările vecinătăților până la primul acces carosabil.
2. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
3. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate (Legea 350/2001 actualizată, Art. 32).

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii.

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG. (HG 525/1996, actualizată, Art. 16)

3. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă:

1. Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.
2. Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

3. Limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare și a arterelor propuse spre restructurare. În cadrul procesului de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi/libere publice se vor amenaja locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții publice și administrative, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult. Aceste activități pot fi, conform anexei 1, cele cuprinse în următoarele secțiuni/diviziuni din codul CAEN: N, O, P, Q, R, S, U.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. În cazul în care sunt afectate parcelele adiacente se va realiza proiect pentru terasamente și sprijiniri, în baza Normativului privind executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale și a unei expertize tehnice.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 20 m;
- suprafața parcelei de cel puțin 1000 mp;
- adâncimea parcelei să fie cel puțin egală cu lățimea frontului stradal.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament a clădirilor noi, indiferent de funcțiune, este de minim 6 m sau conform vecinătăților.

Se va respecta aliniamentul zonei (daca există construcții edificate pe parcelele din imediata vecinătate), se va păstra aliniamentul acestora.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa față de limitele laterale:

- alipit sau conform codului civil pentru clădirile în regim de înălțime P+1E;
- la minim $H_{cornisa}/2$, față de una dintre limitele laterale, pentru clădirile în regim de înălțime P+1E+M/Er sau mai mare, iar către cealaltă limită alipit sau conform codului civil;
- clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m.

Anexele gospodărești se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, putând depăși zona de implantare a construcțiilor principale, cu condiția respectării Codului Civil.

Anexele gospodărești vor respecta înălțimea la cornișă de maxim 3,5 m și înălțimea la coamă de maxim 6,0 m, de la cota terenului sistematizat, indiferent de poziția lor în cadrul parcelei.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii cele mai înalte.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului *III.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR*.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Se vor asigura:

- accese carosabile;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Se va asigura accesul și circulația tuturor persoanelor, tuturor categoriilor de vârstă, persoanelor cu dizabilități, folosindu-se elemente de amenajare urbană adecvate, în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de D(S)+P+2E+M(Er).

Sunt admise următoarele configurații ale regimului de înălțime: P, D(S)+P, P+1E, D(S)+P+1E, P+M(Er), D(S)+P+M(Er), P+1E+M(Er), D(S)+P+1E+M(Er), P+2E, P+2E+M(Er), D(S)+P+2E+M(Er).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13,5m, de la cota terenului sistematizat.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16,5 m, de la cota terenului sistematizat.

Amenajările parcelei și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,5 m și înălțimea maximă la coamă 6,0 m, de la cota terenului sistematizat.

Pentru instituțiile și serviciile publice (din domeniul social, cultural, educative sau medical) situate în centrele de cartier, conform planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE, este permis regimul maxim de înălțime D(S)+P+3E+M(Er), cu înălțimea măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras de 15,5 m și înălțimea măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras de 18,5 m.

Regimul de înălțime maxim admis în UTR-urile, zonele și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, va respecta prevederile RACR-ZSAC ed. 1/2015, modificată și completată.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă.

Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul sau metalul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (încadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita de proprietate sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în conformitate cu HG 525/1996, anexa 6 și RLU aferent PUG, Cap. 10, în proporție minimă de:

- Funcțiuni administrative: 10% din suprafața parcelei
- Funcțiuni de cult: dimensionate în funcție de amplasament și de condițiile impuse prin RLU
- Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei.

- Funcțiuni de sănătate: Creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10 -15 mp²/copil; toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 10-15 mp²/bolnav
- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ.

Toate celelalte: 15% din suprafața parcelei.

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 15% din suprafața parcelei.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului III. *CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 50%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,3.

VI.e - IPDS - Industrie nepoluantă, producție, depozitare și servicii cu regim mediu de înălțime

REGIM DE ÎNĂLȚIME	$\leq D(S)+P+2E+M(Er)$
RETRAGEREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	10 m sau conform vecinătăți
LĂȚIMEA PARCELEI	≥ 20 m
SUPRAFAȚA PARCELEI	$\geq 1\ 000$ mp
ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI	CORNIȘĂ/ATIC $\leq 13,5$ m COAMĂ $\leq 16,5$ m
P.O.T	55%
C.U.T	1,61

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea industrială, de producție, depozitare și servicii, de parcelarul omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, dat de dimensiunile mari ale fronturilor la stradă.

1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

1. teritoriul minim care urmează să fie studiat prin Planul Urbanistic Zonal va fi dat de suprafața care include cvartalul conținător al parcelei care generează PUZ și delimitările vecinătăților până la primul acces carosabil.
2. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
3. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate (Legea 350/2001 actualizată, Art. 32).

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG. (HG 525/1996, actualizată, Art. 16)

3. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă:

1. Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.
2. Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

3. Limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare și a arterelor propuse spre restructurare. În cadrul procesului de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi/libere publice se vor amenaja locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni aferente industriei nepoluante, producției și depozitării. Aceste activități pot fi, conform anexei 1, cele cuprinse în următoarele secțiuni/diviziuni din codul CAEN: A, C (excluzând secțiunile/diviziunile C/19, C/20, C/22, C/24, C/28, C/29, C/30), D, E, F, G, H/52, H/53, I, J, K, L, M, N, Q, R/93, S, T.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pe parcelele adiacente Centurii și drumului național DN6, se pot construi pe o adâncime de 200 m construcții cu regim maxim de înălțimea D(S)+P+3E+M(Er), H cornișă/atic maxim 16,50m, H coamă maxim 19,50m, POT maxim 55% și CUT maxim 1,82.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 20 m;
- suprafața parcelei de cel puțin 1000 mp;
- adâncimea parcelei să fie cel puțin egală cu lățimea frontului stradal.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale în mod obligatoriu: cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt față de una dintre laturi și 2 m față de cealaltă.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, de la cota terenului sistematizat. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului III. *CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.*

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Se vor asigura:

- accese carosabile;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese carosabile pentru trafic greu, în concordanță cu funcțiunea propusă.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

Se va asigura accesul și circulația tuturor persoanelor, tuturor categoriilor de vârstă, persoanelor cu dizabilități, folosindu-se elemente de amenajare urbană adecvate, în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de D(S)+P+2E+M(Er).

Sunt admise următoarele configurații ale regimului de înălțime: P, D(S)+P, P+1E, D(S)+P+1E, P+M(Er), D(S)+P+M(Er), P+1E+M(Er), D(S)+P+1E+M(Er), P+2E, P+2E+M(Er), D(S)+P+2E+M(Er).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13,5 m, de la cota terenului sistematizat.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16,50 m, de la cota terenului sistematizat. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

Amenajările parcelei și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,5 m și înălțimea maximă la coamă 6,0 m, de la cota terenului sistematizat.

Regimul de înălțime maxim admis în UTR-urile, zonele și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, va respecta prevederile RACR-ZSAC ed. 1/2015, modificată și completată.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de producție, industrie nepoluantă și hale depozitare.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei. Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului III. *CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 55%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1,61.

VI.f - Gc - Gospodărire comunală, cimitire

REGIM DE ÎNĂLȚIME	D(S)+P+2E/ D(S)+P+1E
RETRAGEREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	≥ 6 m
SUPRAFAȚA PARCELEI	7,5-10 mp/loc
ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI	CORNIȘĂ/ATIC ≤ 14,0m / 8,50m COAMĂ ≤ 17,0 m / 12,50m
P.O.T	50% / 20%
C.U.T	2 / 0,60

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cimitire existente sau cimitire propuse.

1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

1. teritoriul minim care urmează să fie studiat prin Planul Urbanistic Zonal va fi dat de suprafața care include cvartalul conținător al parcelei care generează PUZ și delimitările vecinătăților până la primul acces carosabil.
2. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
3. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate (Legea 350/2001 actualizată, Art. 32).

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG. (HG 525/1996, actualizată, Art. 16)

3. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă:

1. Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.
2. Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.
3. Limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare și a arterelor propuse spre restructurare. În cadrul procesului de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi/libere publice se vor amenaja locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de gospodărie comunală: cimitir, capelă, sediu administrativ și anexe ale cimitirului.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu e cazul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (exemplu poluare fonică, chimică etc) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului III.*CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.*

Pentru zone de extindere, parcelarea se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o densitate brută de 7,5-10 mp/loc.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Orice construcție sau mormânt se va amplasa cu o retragere de cel puțin 6 m față de împrejmuirea perimetrală în care se va amplasa vegetație de protecție.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Orice construcție sau mormânt se va amplasa cu o retragere de cel puțin 6 m față de împrejmuirea perimetrală în care se va amplasa vegetație de protecție.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, de la cota terenului sistematizat. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului III.*CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.*

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Se vor asigura:

- accese carosabile;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

Se va asigura accesul și circulația tuturor persoanelor, tuturor categoriilor de vârstă, persoanelor cu dizabilități, folosindu-se elemente de amenajare urbană adecvate, în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor este interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare. Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcări special amenajate.

Necesarul de parcaje: 1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru zona de construcții administrative și servicii regimul de înălțime maxim admis este de D(S)+P+2E. Sunt admise următoarele configurații ale regimului de înălțime: D(S), D(S)+P, P, P+1E, P+M(Er), D(S)+P+1E, D(S)+P+1+M(Er), P+2E, D(S)+P+2E, D(S)+P+2+M(Er).

Înălțimea clădirilor nu va depăși 14 m la cornișă, respective 17 m la coamă cu excepția instalațiilor și a coșurilor și turelor capelelor de cimitir.

Pentru zona de înhumare regimul de înălțime maxim admis este de D(S)+P+1E. Sunt admise următoarele configurații ale regimului de înălțime: D(S), D(S)+P, P, P+1E, P+M(Er), D(S)+P+1E, D(S)+P+1+M(Er).

Înălțimea clădirilor nu va depăși 8,50 m la cornișă, respective 12,50 m la coamă cu excepția instalațiilor și a coșurilor și turelor capelelor de cimitir.

Regimul de înălțime maxim admis în UTR-urile, zonele și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, va respecta prevederile RACR-ZSAC ed. 1/2015, modificată și completată.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modern și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban al cimitirelor va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale. Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului III. *CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru zona de construcții administrative și servicii se admite un POT maxim de 50%.

Pentru zona de înhumare se admite un POT maxim de 20%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru zona de construcții administrative și servicii se admite un CUT maxim de 2.

Pentru zona de înhumare se admite un POT maxim de 0,60.

VI.g - ZASS - Zonă agrement, sport și servicii

REGIM DE ÎNĂLȚIME	≤ D(S)+P+1E+M (Er)
RETRAGEREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	10 m sau conform vecinătăți
LĂȚIMEA PARCELEI	≥ 20 m
SUPRAFAȚA PARCELEI	≥ 1 000 mp
ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI	CORNIȘĂ/ATIC ≤ 12,0 m COAMĂ ≤ 18,0 m
P.O.T	50%
C.U.T	1

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea de agrement, sport și servicii, de parcelarul omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, dat de dimensiunile mari ale fronturilor la stradă.

1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

1. teritoriul minim care urmează să fie studiat prin Planul Urbanistic Zonal va fi dat de suprafața care include cvartalul conținător al parcelei care generează PUZ și delimitările vecinătăților până la primul acces carosabil.
2. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
3. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate (Legea 350/2001 actualizată, Art. 32).

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii.

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG. (HG 525/1996, actualizată, Art. 16)

3. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă:

1. Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.
2. Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

3. Limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare și a arterelor propuse spre restructurare. În cadrul procesului de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi/libere publice se vor amenaja locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni sportive, funcțiuni de agrement și servicii aferente cuprinse în următoarele secțiuni/diviziuni din codul CAEN: G/47, I, N/79, Q, R/92, R/93, S/94, S/96.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Este permisă amplasarea spațiilor pentru comerț și servicii în această zonă, cu condiția ca acestea servicii să aibă un grad redus de perturbare a vecinilor.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Se admit locuințe individuale doar în M1 UTR 3.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 20 m;
- suprafața parcelei de cel puțin 1000 mp
- adâncimea parcelei să fie cel puțin egală cu lățimea frontului stradal;

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6 m sau conform vecinătăților. Se va respecta aliniamentul zonei.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de limitele laterale în mod obligatoriu: cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt față de una dintre laturi și 2 m față de cealaltă.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, de la cota terenului sistematizat. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului *III.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR*.

Pentru accesese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Se vor asigura:

- accesese carosabile;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Se va asigura accesul și circulația tuturor persoanelor, tuturor categoriilor de vârstă, persoanelor cu dizabilități, folosindu-se elemente de amenajare urbană adecvate, în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de D(S)+P+1E+M(Er).

Sunt admise următoarele configurații ale regimului de înălțime: P, D(S)+P, P+1E, D(S)+P+1E, P+M(Er), D(S)+P+M(Er), P+1E+M(Er) D(S)+P+1E+M(Er).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0 m, de la cota terenului sistematizat.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18,0 m, de la cota terenului sistematizat.

Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,5 m și înălțimea maximă la coamă 6,0 m.

Regimul de înălțime maxim admis în UTR-urile, zonele și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, va respecta prevederile RACR-ZSAC ed. 1/2015, modificată și completată.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 30% din suprafața parcelei. Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului III. *CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 50%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1,0.

VI.h - EE – Zonă pentru echipare edilitară

REGIM DE ÎNĂLȚIME	P
RETRAGEREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	≥ 5 m
LĂȚIMEA PARCELEI	≥ 12 m
SUPRAFAȚA PARCELEI	≥ 150 mp
ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI	CORNIȘĂ ≤ 3,5 m
P.O.T	50%
C.U.T	0,5

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

1. teritoriul minim care urmează să fie studiat prin Planul Urbanistic Zonal va fi dat de suprafața care include cvartalul conținător al parcelei care generează PUZ și delimitările vecinătăților până la primul acces carosabil.
2. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
3. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate (Legea 350/2001 actualizată, Art. 32).

Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate. După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii.

Modificările zonelor de protecție a construcțiilor aferente lucrărilor edilitare sau apariția unora noi se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a documentațiilor tehnice.

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG. Lucrările de întreținere, modernizare și extindere a rețelelor edilitare publice sunt considerate obiective de utilitate publică și generează servituți, conform legii. (HG 525/1996, actualizată, Art. 16).

3. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Pentru unitățile învecinate cu cartiere de locuințe, se recomandă, în funcție de posibilități și pe baza unor studii de specialitate și documentații de tip PUZ-PUD, eficientizarea utilizării suprafețelor sau relocarea activităților în vederea creării de rezerve de teren pentru echipamente publice și spații verzi.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare cuprinse în următoarele secțiuni/diviziuni din codul CAEN: D, E.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite adăugarea sau extinderea de noi corpuri, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitară.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcele vor avea suprafață minimă de 150 mp și front stradal minim de 12 m.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu minim 5 m de la aliniament.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage 5 m față de limitele laterale și față de limita posterioară.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului III. **CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.**

Pentru accesese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P.

Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 3,5 m.

Regimul de înălțime maxim admis în UTR-urile, zonele și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, va respecta prevederile RACR-ZSAC ed. 1/2015, modificată și completată.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului III. **CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.**

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 50%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,5.

VI.i - ZCR - Zonă circulație rutieră și amenajări aferente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

1. teritoriul minim care urmează să fie studiat prin Planul Urbanistic Zonal va fi dat de suprafața care include cvartalul conținător al parcelei care generează PUZ și delimitările vecinătăților până la primul acces carosabil.
2. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
3. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate (Legea 350/2001 actualizată, Art. 32).

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG. (HG 525/1996, actualizată, Art. 16).

Se instituie interdicție temporară de construire (conform Planșa Reglementări urbanistice) până la soluționarea trecerii terenului aferent drumului în domeniul public.

3. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă:

1. Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.
2. Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.
3. Limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare și a arterelor propuse spre restructurare. În cadrul procesului de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi/libere publice se vor amenaja locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier.

Terminale de persoane sau bunuri, depozite.

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese pe parcelele riverane aferente unor obiecte de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

Amplasarea lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul. Clădirile vor respecta zonele de protecție și siguranță impuse de căile de circulație terestră.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul. Clădirile vor respecta zonele de protecție și siguranță impuse de căile de circulație terestră.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul. Clădirile vor respecta zonele de protecție și siguranță impuse de căile de circulație terestră.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nodurile/intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin PUZ aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele/terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiilor cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea/ staționarea/ parcarele autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație/ stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va fi specifică programului.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se în vedere reglementările privind securitatea rutieră.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului III. *CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu este cazul.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu este cazul.

VI.j - ZCF - Zonă circulație feroviară și amenajări aferente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Sunt incluse: zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (fâșiile de teren cu lățimea de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului) și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).

1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

1. teritoriul minim care urmează să fie studiat prin Planul Urbanistic Zonal va fi dat de suprafața care include cvartalul conținător al parcelei care generează PUZ și delimitările vecinătăților până la primul acces carosabil.
2. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
3. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ.

Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate (Legea 350/2001 actualizată, Art. 32).

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG. (HG 525/1996, actualizată, Art. 16).

3. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de căi ferate, străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt permise:

- elemente ale infrastructurii feroviare – căile de rulare, elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, instalațiile și lucrările de protecție a mediului etc, în conformitate cu cadrul normativ specific, în vigoare.

Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale sunt permise:

- clădiri ale stațiilor de cale ferată cu spațiile și facilitățile aferente, celelalte clădiri și amenajări destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane, întreținerii infrastructurii și materialului rulant.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese pe parcelele riverane aferente unor obiecte de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

Conform HG 525/1996 în zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (v. OG 12/1998, ART.30):

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei ferate și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul. Clădirile vor respecta zonele de protecție și siguranță impuse de căile de circulație terestră.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul. Clădirile vor respecta zonele de protecție și siguranță impuse de căile de circulație terestră.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul. Clădirile vor respecta zonele de protecție și siguranță impuse de căile de circulație terestră.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale statului prin instituțiile publice, care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." și anume:

- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

Nodurile/intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin PUZ aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele/terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiilor cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea/ staționarea/ parcarele autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație/ stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va fi specifică programului.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisajeră, avându-se în vedere reglementările privind securitatea feroviară.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului III.*CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu este cazul.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu este cazul.

VI.k - V - Zonă verde publică cu acces nelimitat

REGIM DE ÎNĂLȚIME	P
RETRAGEREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	-
LĂȚIMEA PARCELEI	≥ 20 m
SUPRAFAȚA PARCELEI	≥ 150 mp
ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI	CORNIȘĂ ≤ 3,5 m COAMĂ ≤ 6 m
P.O.T	10%
C.U.T	0,1

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de comună, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea Zonă verde publică cu acces nelimitat este definitivă și nu poate fi modificată. Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică. Amplasarea de funcțiuni de recreere în aer liber, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de Legea 265/2006, actualizată, Art. 71), (Legea 24/2007, Art. 12), (Legea 350/2001, Art 313); (Legea 24/2007, Art. 12), (Legea 350/2001, Art 313), (Legea 350/2001 actualizată, Art. 46).

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG. Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi proprietate publică. Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural. (Legea 24/2007, Art. 9,12), (Legea 24/2007, Art. 10, 14,15), (Legea 24/2007, Art. 9)

3. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007. Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din comună pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbaniștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Spații verzi și plantate de folosință generală. Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, obiecte de artă și sculpturi, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească 10%.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la *III.b - Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii*. Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.

Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 3,5 m măsurată la nivelul cornișei, respectiv 6 m măsurată la nivelul coamei.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

Regimul de înălțime maxim admis în UTR-urile, zonele și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, va respecta prevederile RACR-ZSAC ed. 1/2015, modificată și completată.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va fi specifică programului.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului *III.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR*.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 10%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,1.

VI.1 - VAS - Zonă verde pentru agrement și sport

REGIM DE ÎNĂLȚIME	≤ D(S)+P+M(Er)
RETRAGEREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	10 m sau conform vecinătăți
LĂȚIMEA PARCELEI	≥ 20 m
SUPRAFAȚA PARCELEI	≥ 500 mp
ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI	CORNIȘĂ ≤ 6 m COAMĂ ≤ 8 m
P.O.T	20%
C.U.T	0,2

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de comună, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea Zonă verde pentru agrement și sport este definitivă și nu poate fi modificată. Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică. Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

În condițiile regulamentului prezent se interzice amplasarea de case de vacanță pe parcele de agrement.

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG. (HG 525/1996, actualizată, Art. 16)

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi proprietate publică. Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural. (Legea 24/2007, Art. 9,12), (Legea 24/2007, Art. 10, 14,15), (Legea 24/2007, Art. 9)

3. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din comună pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților din România, Registrul Urbanistilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Spații verzi și plantate de folosință generală.

Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, terenuri de sport, dotări sportive, skatepark.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Este permisă amplasarea spațiilor pentru comerț și servicii în această zonă, cu condiția ca acestea servicii să fie nepermanente și procentul de ocupare a terenului să nu depășească 20%. Aceste activități pot fi, conform anexei 1, cele cuprinse în următoarele secțiuni/diviziuni din codul CAEN: G/47.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 20 m;
- suprafața parcelei de cel puțin 1000 mp
- adâncimea parcelei să fie cel puțin egală cu lățimea frontului stradal.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

Se va respecta aliniamentul zonei.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de limitele laterale în mod obligatoriu: cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt față de una dintre laturi și 2 m față de cealaltă.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, de la cota terenului sistematizat. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului *III.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR*.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Se vor asigura:

- accese carosabile;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Se va asigura accesul și circulația tuturor persoanelor, tuturor categoriilor de vârstă, persoanelor cu dizabilități, folosindu-se elemente de amenajare urbană adecvate, în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de D(S)+P+M(Er).

Sunt admise următoarele configurații ale regimului de înălțime: P, D(S)+P, P+M(Er), D(S)+P+M(Er).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,0 m, de la cota terenului sistematizat.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,0 m, de la cota terenului sistematizat.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

Regimul de înălțime maxim admis în UTR-urile, zonele și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, va respecta prevederile RACR-ZSAC ed. 1/2015, modificată și completată.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va fi specifică programului.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului III. *CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 20%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,2.

VI.m - VA - Zonă verde pentru protecția apelor

REGIM DE ÎNĂLȚIME	P
RETRAGEREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	-
LĂȚIMEA PARCELEI	≥ 20 m
SUPRAFAȚA PARCELEI	≥ 150 mp
ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI	CORNIȘĂ ≤ 3,5m COAMĂ ≤ 6 m
P.O.T	10%
C.U.T	0,1

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de comună, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea Zonă verde pentru protecția apelor este definitivă și nu poate fi modificată. Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică. Amplasarea de funcțiuni de recreere în aer liber, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG. Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi proprietate publică. Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural. (Legea 24/2007, Art. 9,12), (Legea 24/2007, Art. 10, 14,15), (Legea 24/2007, Art. 9)

3. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007. Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din comună pe

baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbaniștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Spații verzi și plantate de folosință generală. Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, obiecte de artă și sculpturi, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement, amenajări hidrotehnice.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească 10%.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la *III.b - Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii*. Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.

Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 3,5 m măsurată la nivelul cornișei, respectiv 6 m măsurată la nivelul coamei.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

Regimul de înălțime maxim admis în UTR-urile, zonele și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, va respecta prevederile RACR-ZSAC ed. 1/2015, modificată și completată.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va fi specifică programului.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului *III.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR*.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 10%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,1.

VI.n - VT - Zonă verde de protecție față de infrastructura de transport

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Această zonă cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de căi ferate și rutiere.

Zonele de protecție sunt instituite pe baza prevederilor legale și a normelor tehnice în vigoare. Pentru drumuri aflate în intravilan zona verde cu rol de protecție corespunde cu zona drumului (exclusiv ampriza), cf. Ordonanței 43/1997, republicată. În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de comună, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone nu contribuie la suprafața totală a spațiilor verzi (nu pot fi considerate spații verzi).

1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul zonelor de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

Zonele verzi de protecție față de infrastructura de transport, desemnate prin PUG și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice vor fi incluse în Sistemul național al perdelelor forestiere de protecție, conform legii. (Ordinul 43/1997, Art.46), (HG 525/1996, Art. 20), (Legea 46/2008 - Codul Silvic, Art. 90)

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Extinderea, modernizarea, întreținerea infrastructurii sunt obiective de utilitate publică.

Realizarea Sistemului național al perdelelor forestiere de protecție constituie obiectiv de utilitate publică. (HG 525/1996, Art. 16), (Legea 46/2008 - Codul Silvic, Art. 90)

3. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite ale comunei.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de infrastructură. 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.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigetei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul ministerului de resort:

- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii drumurilor;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;

- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, și anume:

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Plantații cu rol de perdea verde de protecție, cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform cerințelor tehnice. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura de transport, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la *III.b - Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii*. Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu e cazul.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform cerințelor specifice.

Regimul admis de înălțime al construcțiilor va respecta prevederile RACR-ZSAC ed. 1/2015 cu modificările ulterioare.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform cerințelor specifice.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite ale comunei, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se în vedere reglementările privind securitatea rutieră/feroviară.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului III. **CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.**

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 0%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0.

VI.o - VE - Zonă verde de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de comună, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

Această zonă cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, spații verzi cu rol de protecție sanitară.

Zonele de protecție sunt instituite pe baza prevederilor legale și a normelor tehnice în vigoare. În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de comună, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone contribuie la suprafața totală a spațiilor verzi

1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul zonelor de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică. Amplasarea de funcțiuni de recreere în aer liber, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Extinderea, modernizarea, întreținerea infrastructurii sunt obiective de utilitate publică.

3. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite ale comunei.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de infrastructură; plantații înalte, medii și joase.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Plantații cu rol de perdea verde de protecție, cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

Spații verzi și plantate de folosință generală, amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, mobilier urban, obiecte de artă și sculpturi, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normative specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform cerințelor tehnice. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura tehnică, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform cerințelor tehnice specifice.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform cerințelor tehnice specifice.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite ale comunei.

Intervenții asupra spațiilor verzi se vor realiza în baza documentațiilor de urbanism în corelare cu cadrul normative specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului III.*CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 0%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0.

VI.p - TE – Terenuri în extravilan

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenuri cu destinație agricolă – arabil, pășuni, fânețe etc – situate pe teritoriul administrativ al comunei, în extravilan.

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unui PUZ.

1. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Introducerea în intravilan se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Amplasamentele concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publice aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi se vor stabili odată cu elaborarea documentațiilor de urbanism.

3. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUG.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Terenuri cu destinație agricolă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole cu condiția să adăpostească activități dedicate exploatației agricole sau să deservească locuințelor de serviciu.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform vecinătăților dacă acestea există sau conform codului civil în cazul în care nu există clădiri adiacente.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform codului civil.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform codului civil.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor utiliza drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare vor fi detaliate în documentații de urbanism aprobate conform legii.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu e cazul.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de D(S)+P+2E+M(Er) și nu vor depăși înălțimea de 13,5 m măsurată la nivelul cornișei, respectiv 16,50m măsurată la nivelul coamei. Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi specifică programului.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă actuala structură a folosinței terenurilor.

11. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului III. **CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.**

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 55%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1,61.

VI.q - DS – Zonă cu destinație specială

Generalități: caracterul zonei

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MAPN, MAI, SRI, etc.)

(1) Prevederi:

Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 527/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/ SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.

(2) În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
- documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.

(3) Prin excepție de la alin. (2), obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:

- modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, etc.);
- pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurii și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

(4) Consturirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.;

(5) Imobiliile încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de urbanism pentru Zona Centrală.

Întocmit
specialist RUR arh. Daniel STĂMOREAN



arh. Boldor Mihaela

PLAN URBANISTIC GENERAL

Comuna Dudeștii Noi

ANEXA 1 – CODURI CAEN

A - Agricultură, silvicultură și pescuit

C - Industria prelucrătoare

C/19 - Fabricarea produselor de cocserie și a produselor obținute din prelucrarea țiteiului

C/20 - Fabricarea substanțelor și a produselor chimice

C/22 - Fabricarea produselor din cauciuc și mase plastice

C/24 - Industria metalurgică

C/28 - Fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a.

C/29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor și semiremorcilor

C/30 - Fabricarea altor mijloace de transport

D - Producția și furnizarea de energie electrică și termică, gaze, apă caldă și aer condiționat

E - Distribuția apei; salubritate, gestionarea deșeurilor, activități de decontaminare

F – Construcții

G - Comerț cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor

G/47 - Comerț cu amănuntul, cu excepția autovehiculelor și motocicletelor

H – Transport și depozitare

H/52 - Depozitare și activități auxiliare pentru transporturi

H/53 - Activități de poștă și de curier

I - Hoteluri și restaurant

J - Informații și comunicații

K - Intermedieri financiare și asigurări

L - Tranzacții imobiliare

M - Activități profesionale, științifice și tehnice

N - Activități de servicii administrative și activități de servicii support

N/79 - Activități ale agențiilor turistice și a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică

O - Administrație publică și apărare; asigurări sociale din sistemul public

P – Învățământ

Q - Sănătate și asistență socială

R - Activități de spectacole, culturale și recreative

R/90 - Activități de creație și interpretare artistică

R/91 - Activități ale bibliotecilor, arhivelor, muzeelor și alte activități culturale

R/92 - Activități de jocuri de noroc și pariuri

R/93 - Activități sportive, recreative și distractive

S - Alte activități de servicii

S/94 - Activități asociative diverse

S/96 - Alte activități de servicii

T - Activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic; activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu

T/98 - Activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu

U - Activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale