S.C. "NORD PROIECT" S.A. BOTOŞANI

Proiect nr. 10752 / 1999

PLANUL URBANISTIC GENERAL

MUNICIPIUL DOROHOI – BOTOŞANI

- REGULAMENT DE URBANISM -

DIRECTOR,
ing. Al. Tănăsescu

SEF PROIECT,
arh. Doru Bantuş

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legală
3. Domeniu de aplicare

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone funcționale
   - Zona centrală
   - Zona de locuințe și funcțiuni complementare
   - Zona unități industriale și agricole
   - Zona parcuri, recreere și sport
   - Zona de gospodărie comunală
   - Zone cu destinații speciale și de echipare teritorială
   - Alte zone

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

U.T.R. nr.1
U.T.R. nr.2
U.T.R. nr.3
U.T.R. nr.4
U.T.R. nr.5
U.T.R. nr.6
U.T.R. nr.7
U.T.R. nr.8
U.T.R. nr.9
U.T.R. nr.10
U.T.R. nr.11
U.T.R. nr.12
U.T.R. nr.13

U.T.R. nr.14
U.T.R. nr.15
U.T.R. nr.16
U.T.R. nr.17
U.T.R. nr.18
U.T.R. nr.19a;19b
U.T.R. nr.20

V. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCŢIONALE

7. Conţinutul regulamentului
7.1.Generalităţi;
7.2.Utilizare funcţională;
7.3.Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor
8.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii
8.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
8.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor
8.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

I. ZONA CENTRALĂ
Capitolul 1 – Generalităţi
Capitolul 2 – Utilizarea funcţională
- Utilizări permise
- Utilizări permise cu condiţii
- Interdicţii temporare

Capitolul 3 – Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

II. ZONA PREDOMINANT REZIDENŢIALĂ
(locuinţe cu dotări aferente)
Capitolul 1 – Generalităţi
Capitolul 2 – Utilizare funcţională
Capitolul 3 – Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor
Art.8. – Orientarea faţă de punctele cardinale (art.7. din R.G.U.)
Art.9. – Amplasarea faţă de drumurile publice (art.8 din R.G.U.)
Art.10.–Amplasarea faţă de căi ferate din administrarea S.N.C.F.R.(art. 20 din R.G.U.)
Art.12. – Amplasarea faţă de aliniament (art.23 din R.G.U.)

III. ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ŞI SERVICII

CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

Art.1 – Tipurile de subzone funcţionale

Art.2 – Funcţiunea dominantă – Instituţii publice şi servicii

Art.3. – Funcţiuni complementare admise

CAPITOLUL 3 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4. – Utilizări permise

3.1. Reguli de amplasare pe tipuri de dotări şi retrageri minime obligatorii

PROIECT NR.10752/1999
P.U.G. – municipiul Dorohoi
județul Botoşani

REGULAMENTUL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI DE URBANISM GENERAL, AL MUNICIPIULUI DOROHOI, JUDEȚUL BOTOȘANI

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legală
3. Domeniu de aplicare

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul municipiului Dorohoi.

1.2. Regulamentul local de urbanism ce însoțeşte Planul Urbanistic General, explicitează şi detailează prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului municipiului Dorohoi.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale şi se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991.

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism pentru hărți componente ale municipiului (P.U.Z. sau P.U.D.) se schimbă concepția generală care a stat la baza P.U.G.-ului aprobat, este necesară modificarea acestuia, conform legii.

1.5. Modificarea R.L.U. aprobat, se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.); aprobarea unor modificări ale P.U.G.-ului şi implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare, aprobare pe care a urmat-o şi documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La baza eliberării R.L.U. stau în principal:

- Legea nr.50/1991 – privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor (modificată H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea R.G.U., Ordinul M.L.P.A.T. nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare şi conţinutul documentaţiilor precum şi celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului R.L.U. detaliază prevederile R.G.U. în conformitate cu condiţiile specifice municipiului Dorohoi.

2.2. În cadrul R.G.U. sunt preluate toate prevederile cuprinse în documentaţiile de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii:

- Planul de amenajare a teritoriului judeţean (P.A.T.J.)
- Schiţa de sistematizare a oraşului Dorohoi, elaborată de URBAN PROIECT în anul 1990 etapa I-a şi 1992 etapa a II-a.
- P.U.Z.
- Studiu metodologic privind modalităţile de intervenţie în zonele centrale cu valoare arhitecturală şi urbanistică în municipiul Dorohoi – etapa I-a.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. P.U.G.-ul împreună cu R.L.U. aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât şi în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului; intravilanul este format din suprafeţe de teren destinate construcţiilor şi amenajărilor din localitate şi din cele 19 trupuri.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii şi figurat în planul nr.3 de reglementări a P.U.G.-ului va fi marcat pe teren prin borne, potrivit legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr.7/1996.

3.3. Zonificarea funcţională a municipiului s-a stabilit în funcţie de categoriile de activităţi pe care aceasta le cuprinde şi de ponderea lor în teritoriu, în conformitate cu art.nr.14 din R.G.U. şi este evidenţiată în planşa nr.3 de reglementări a P.U.G. pe baza acestei zonificări s-a stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcţionale.

3.4. Împărţirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă (U.T.R.) s-a făcut conform planşei nr.3 cuprinzând delimitarea U.T.R.-urilor care fac parte integrantă din regulament.

U.T.R. – este o reprezentare convenţională cuprinzând o zonă a teritoriului urban cu o funcţiune predominantă, omogenitate funcţională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri.

U.T.R. – se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.) şi poate cuprinde o întreagă zonă funcţională şi este suportul grafic pentru exprimarea prescripţiilor corelate cu propunerile din piesele desenate.

Municipiul Dorohoi a fost împărţit în 20 U.T.R.-uri inclusiv trupurile componente.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂŢII

4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit.
5. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT.

4.1. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan se supune prevederilor art.3 din R.G.U.; terenurile agricole din extravilan sunt evidenţiate în planşa nr.1; de încadrare în teritoriul administrativ al P.U.G. Conform datelor comunicate de O.C.O.T. Botoşani teritoriul administrativ al municipiului Dorohoi are o suprafaţă totală de **6.038 ha** şi cuprinde următoarele categorii de terenuri, funcţie de folosinţa, destinaţia şi suprafeţe ocupate:

- AGRICOLE:
  - arabil 4.326 ha
  - păşuni 660 ha
  - fâneţe 51 ha
  - livezi 26 ha
  - vii 15 ha
- NEAGRICOLE:
  - păduri
  - ape şi lacuri

  } 960 ha

TOTAL = 6.038 ha

4.2. Schimbarea destinaţiei terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcţiilor se realizează în condiţiile art.4 din R.G.U.; destinaţia acestor terenuri este reprezentată în planşa nr.3 din Reglementări a P.U.G.-ului.

4.3. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinaţia forestieră din extravilan şi intravilanul municipiului se supune prevederilor art.5 din R.G.U.; suprafeţele împădurite sunt puse în evidenţă în planşa nr.1.

4.4. Autorizarea executării construcţiilor definitive pe terenuri cu resurse ale subsolului, delimitate potrivit legii (conf. datelor furnizate de către Agenţia Naţională pentru Resurse Minerale) se supune prevederilor art.6 din R.G.U. Zonele care conţin resurse identificate ale subsolului delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Judeţean prin ordin al A.N.R.M.

4.5 Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de ape şi cunetelor locurilor, precum şi în zone de protecţie a platformelor meteorologice se realizează în condiţiile respectării prevederilor art.7 din R.G.U.; resursele de apă mult puse în evidenţă în cadrul planşei nr.1 şi în planşa nr.3 din P.U.G.

Zonele de protecţie sanitară se delimitează de către autorităţile administraţiei publice judeţene pe baza avizului organelor de specialitate ale administraţiei locale.

4.6. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică şi în zone naturale de interes local ce necesită protecţia se realizează în condiţiile respectării prevederilor art.8 din R.G.U.; zonele cu valoare peisagistică şi zonele cu valoare de interes local ce necesită protecţie sunt puse în evidenţă în planşa nr.3 din Reglementări ale P.U.G.-ului.

Consiliul judeţean va identifica şi delimita în funcţie de particularităţile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecţie pentru valoarea lor peisagistică şi va stabili condiţiile de autorizare a executării construcţiilor având în vedere păstrarea calităţii mediului natural şi a echilibrului ecologic.

4.7. Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, se face cu respectarea prevederilor art.9 din R.G.U.; zonele construite protejate sunt reprezentate în cadrul planşelor nr.2 şi 3 din analiza situaţiei existente – respectiv Reglementări ale P.U.G.

Delimitarea zonelor ce cuprind valori de patrimoniu natural construit în interes local, s-a făcut pe baza unui studiu de specialitate avizat conform legii.

Autorizarea executării construcţiilor în aceste zone declarate şi delimitate prin Hotărârea Consiliului Judeţean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţ subordonate Ministerului Culturii şi M.L.P.A.T.

Până la întocmirea studiilor de specialitate privind delimitarea zonelor de protecție a tuturor monumentelor existente pe teritoriul municipiului, se va respecta Ordinul comun al M.L.P.A.T. nr.589/D-9.01.1992 şi M.C. nr.130/23.VI.1991, zone de protecție ce vor fi măsurate de la limita incintei parcelei pe care monumentele respective sunt amplasate.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, se realizează în condițiile respectării prevederilor art.10 din R.G.U.

Zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planului nr.3 din Reglementări a P.U.G.-ului.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile şi alte asemenea, delimitate prin hotărârea Consiliului Județean pe baza unor studii de specialitate.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum şi în zonele de servitute şi de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căi de comunicație şi a altor alunecări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din P.U.G.; zonele de servitute şi de protecție a rețelelor de alimentare cu energie electrică şi gaze sunt puse în evidență în cadrul planşelor nr.6 şi 7 de Reglementări de echipare tehnică edilitară a P.U.G.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al Ministerului Industriilor, Ministerului Agriculturii şi Protecția Mediului, Ministerului Sănătății, Ministerului Transporturilor, Ministerului Apărării Naționale şi Ministerului de Interne.

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

Prin P.U.G. sunt indicate zonele în care se vor amplasa obiectivele propuse.

Parcele şi suprafețele de teren ce vor fi ocupate de către obiectivele respective se vor stabili prin documentații de urbanism sau studii de specialitate (P.U.Z. şi P.U.D.).

5.4. Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acesteia precum şi propunerile de echipare edilitară sunt indicate în planşele nr.6 şi 7 ale P.U.G.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare autorizarea executării construcţiilor se va face în continuare în conformitate cu prevederile art.13 din P.U.G.

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecţie sanitară a surselor, reţelelor, staţie de epurare, reconsiderări de intersecţii, drumuri noi), construirea se face în condiţiile respectării prevederilor art.16 din P.U.G. şi subpunctul 5.3. din prezentul Regulament.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. ZONE FUNCŢIONALE

6.1. Zonele funcţionale stabilite conf.pct. 3.3. din P.U.G. sunt puse în evidenţă în planşa de Reglementări nr.3 .

6.2. Municipiul Dorohoi care face obiectul R.L.U. are următoarele zone funcţionale.

ZONA CENTRALĂ

- instituţii publice P, P+1;
- locuinţe P, P+1, P+4.

ZONA DE LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

- locuinţe în clădiri de tip urban P+4;
- locuinţe semiurbane P; P+1;
- locuinţe în clădiri de tip rural P;
- creşe, grădiniţe, şcoli, biserici, dispensare având regimul de înălţime P sau P+1.

ZONA UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI AGRICOLE

- unităţi industriale, agricole;
- depozite.

ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- staţie de epurare;
- cimitire;
- platformă de gunoi;
- rezervoare de apă.

ZONE CU DESTINAȚII SPECIALE ȘI DE ECHIPARE TERITORIALĂ

- căi de comunicație rutieră;
- căi ferate;
- construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare;
- zona cu destinație specială (unitate de propuneri).

ALTE ZONE

- terenuri neconstruibile;
- ape, bazine inferioare ale pâraielor.

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

Criteriile principale de împărțire a municipiului Dorohoi în unități teritoriale de referință sunt: funcționarea predominantă, omogenitatea și țesutul urban.

Suprafața cuprinsă între limita intravilanului și limita teritoriului administrativ a fost tratată sub aspectul constatării folosinței actuale a terenurilor, fără referiri și prescripții de construibilitate.

Unitățile teritoriale de referință (UTR) au fost introduse în practica urbanistică prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.91/1991 emis în baza prevederilor legii nr.50/1991 și se referă la împărțirea teritoriului localității din necesități operaționale, rezultate din mărimea și complexitatea acestora.

Scopul delimitării UTR este detalierea, completarea și structurarea noțiunilor privind împărțirea teritoriului municipiului, precum și stabilirea unei relații corecte între UTR-uri și structura regulamentului local de urbanism, în vederea perfecționării practicii urbanistice.

Suprafața în intravilan a fost împărțită într-un număr de 20 UTR-uri (conf. planșa 3).

U.T.R. nr.1:

- delimitare: str. Olinescu, zona caselor memoriale de pe str. Alexandru Sahia, str. Războieni, str. Rândunica, str. Zădurovici, str. Poetului, str. Nicolae Bălcescu, zona Spitalului Municipal, str. Biruinței, str. Știubeanu, str. Spiru Haret;
- această unitate teritorială a fost împărțită în două subunități: U.T.R.1a, reprezentând zona centrală compactă exclusiv b-dul Victoriei; U.T.R.1b reprezentând ansamblul ce se profilează pe ambele sensuri ale b-dului Victoriei până în dreptul str. Biruinței;
- funcțiune dominantă: zona centrală având funcțiuni de locuire, administrative, funcțiuni complementare locuințelor și clădirilor publice.

U.T.R. nr.2:

- delimitare: str. Străchinescu, str. Oborul Nou, str. Calea Plevnei, str. Dumbrava Roşie, Aleea Dumbrava, perimetrul Spitalului Municipal;
- funcţiune dominantă: ansamblul de locuinţe şi funcţiunile complementare acestora şi mica industrie.

U.T.R. nr.3:

- delimitare: Calea Plevnei, str. Miron Costin, str. Ştefan cel Mare, zona industrială S-E, b-dul Victoriei;
- funcţiunea dominantă: zona industrială cu funcţiuni adiacente, ansamblul de locuinţe şi servicii.

U.T.R. nr.4:

- delimitare: str. C.D. Gherea, râul Jijia, str. Ştefan cel Mare, str. Miron Costin, str. Oborul Nou, str. Zădurovici, str. Rândunica;
- funcţiune dominantă: locuinţe individuale.

U.T.R. nr.5:

- delimitare: Aleea Socului, str. Horea, zona industrială E-NE, perimetrul intravilan propus pe zona S-SE, râul Jijia;
- funcţiunea dominantă: zonă industrială cu funcţiuni adiacente, locuinţe individuale cu terenuri agricole, propunere zonă plantată de agrement.

U.T.R. nr.6:

- delimitare: str. Ioan Românul până la intersecţia cu str. Maramureş, limită intravilan N-E, str. Horea, Aleea Socului, calea ferată, râul Jijia;
- funcţiunea dominantă: locuinţe individuale, terenuri agricole.

U.T.R. nr.7:

- delimitare: intersecţie str. Ardeal cu str. Mihai Eminescu, limită intravilan N-V, limită intravilan N, str. Ioan Românul până la intersecţia cu str. Mihai Eminescu;
- funcţiunea dominantă: locuinţe, terenuri agricole.

U.T.R. nr.8:

- delimitare: calea ferată, zonă industrială N-V, str. Ardeal până la intersecţia cu str. Mihai Eminescu, str. C.D. Gherea;
- funcţiunea dominantă: zonă industrială.

U.T.R. nr.9:

- delimitare: limita intravilan SV-V-NV, str. Olteniei, calea ferată, str. Podul Înalt până la intersecţia cu C.D. Gherea, str. Războieni, str. Vasile Lupu, str. George Enescu;

- funcțiunea dominantă: locuințe individuale cu terenuri agricole.

U.T.R. nr.10:
- delimitare: limită intravilan S-V-N, str. George Enescu, str. Grigore Ghica, str. Alexandru Ioan Cuza, str. Olinescu, str. Poştei;
- funcțiunea dominantă: locuințe individuale, zonă agrement sport.

U.T.R. nr.11:
- delimitare: str. Spiru Haret, str. Poştei, str. N. Titulescu, limita de S a intravilanului;
- funcțiunea dominantă: locuințe individuale şi terenuri agricole.

U.T.R. nr.12:
- delimitare: limită intravilan S-V, str. 1 Mai, str. Libertății, str. Ştiubeanu, b-dul Victoriei;
- funcțiunea dominantă: locuințe colective în bloc şi locuințe individuale.

U.T.R. nr.13:
- delimitare: limită intravilan N-V paralelă cu str. Ioan Românul, limită intravilan N-E şi S-E, str. Pescăruşului;
- funcțiunea dominantă: locuințe individuale cu terenuri agricole, servicii specifice zonei de locuit.

U.T.R. nr.14:
- delimitare: zona rezervor de apă, rezervație meteo, inclusiv zona de protecție;
- funcțiunea dominantă: utilități orăşeneşti.

U.T.R. nr.15:
- delimitare: fosta localitate Dealul Mare inclusiv parcelările propuse spre stația meteo;
- funcțiunea dominantă: locuințe individuale cu terenuri agricole, servicii specifice zonei de locuințe.

U.T.R. nr.16:
- delimitare: fosta localitate Loturi Enescu;
- funcțiunea dominantă: locuințe individuale cu terenuri agricole, servicii specifice zonei de locuințe.

U.T.R. nr.17:
- delimitare: fosta localitate Progresul;
- funcțiunea dominantă: locuințe individuale cu terenuri agricole, servicii specifice zonei de locuințe.

U.T.R. nr.18:
- delimitare: fosta localitate Progresul;
- funcțiunea dominantă: locuințe individuale cu terenuri agricole, servicii specifice zonei de locuințe.

U.T.R. nr.19a ; 19b:
- delimitare: zona agroindustrială a localității Progresul;
- funcțiunea dominantă: zona agroindustrială.

U.T.R. nr.20:
- delimitare: platforma de gunoi amplasată la S-V-ul localității;
- funcțiunea dominantă: zonă gospodărie comunală.

V. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

7. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

7.1. Pentru fiecare zonă funcțională prevederile cuprind reglementări speciale pe articole grupate în trei capitole:

1. Generalități;
2. Utilizare funcțională;
3. Condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor.

7.2. Capitolul 1 – generalități se detaliază art.1 funcțiunea dominantă a zonei; art.2 – funcțiunile complementare admisei zonei.

7.3. Capitolul 2 – utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei, se pun în evidență; art.3 – utilizări permise; art.4 – utilizări permise cu condiții.

S-au stabilit zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de R.G.U., art.7, 8, 9, 13, 18, 20; legea apelor nr.107/96 şi ordinul M.S. nr.1935/96 pentru:
- zone naturale protejate, de interes local;
- zone construite protejate de interes local sau național;
- zone expuse la riscuri naturale;
- zone de protecție a infrastructurii feroviare;
- zonă de protecție în jurul lacului Polonic;
- zone de protecție sanitară (ordinul M.S. 1937/96);

- zone de protecție a rețelelor tehnico-edilitare (normativ RENEL 104/93 și ROMGAZ nr.3915/94, art.6 interdicții temporare).

Acestea s-au stabilit pentru:

- necesitatea elaborării unor documentații de specialitate pentru lucrări de stabilizare a terenurilor cu alunecări (zona str. 1 Mai, zonele de luncă de pe str. Luceafărului, str. Spiru Haret – vezi planșa G1 din studiul geo elaborat de NORD PROIECT în anul 1997);
- necesitatea elaborării unor studii de circulație pentru rezolvarea șoselei ocolitoare și a punctelor de intervenție a ocolitorului cu arterele principale de circulație;
- necesitatea elaborării unor documentații faza P.U.Z. și P.U.D. pentru amplasamentele obiectivelor de utilitate publică și pentru cele două fronturi de construcții ale arterei ocolitoare (art.7 – interdicții permanente);
- limita zonei de protecție a cimitirelor (ord. M.S. 1937/96);
- limita de protecție a rețelelor electrice aeriene de 110 KV;

Unele interdicții permanente de construire pot fi ridicate odată cu încetarea cauzei care a determinat-o (înlăturarea surselor de poluare, schimbarea rețelelor tehnico-edilitare).

7.4. În capitolul 3 – condiții de amplasare și conformare a construcțiilor se specifică acele zone în care R.L.U. detaliază și completează prevederile R.G.U.

8.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art.17, 18, 20, 23 ș 24 cuprinse în R.G.U. cu referire la:

- art.8: orientarea față de punctele cardinale;
- art.9: amplasarea față de drumurile publice;
- art.10: amplasarea față de cursuri de apă;
- art.11: amplasarea față de căi ferate;
- art.12: amplasarea față de aliniament;
- art.13: amplasarea în interiorul parcelei.

8.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, în completarea art.25, 26 cuprinse în R.G.U. cu referire la:

- accese carosabile;
- accese pietonale.

8.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art.nr.27, 28 și 29 din R.G.U. cu referire la:

- racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;
- realizarea de rețele tehnico-edilitare;
- proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

8.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor cu referire la:

- parcelare;
- înălţimea construcţiilor;
- aspectul exterior al construcţiilor;
- procentul de ocupare al terenurilor.

8.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri cu referire la:

- parcaje;
- spaţii verzi;
- împrejmuiri.

I. ZONA CENTRALĂ

Capitolul 1 - Generalităţi

1. Tipuri de subzone funcţionale

- instituţii publice şi servicii, spaţii comerciale;
- spaţii verzi – scuaruri şi plantaţii de aliniament.

2. Funcţiunea dominantă

- instituţii publice, cultură, servicii şi comerţ;
- locuinţe.

3. Funcţiuni complementare admise

- scuaruri şi plantaţii de aliniament;
- străzi, alei şi accese pietonale;
- accese carosabile şi parcaje.

Capitolul 2 – Utilizarea funcţională

4. Utilizări permise

- instituţii publice, cultură şi servicii de interes general;
- comerţ de toate categoriile;
- amenajări în cadrul zonelor de locuit existente, în scopul îmbunătăţirii locuirii şi confortului urban;
- completarea, întreţinerea şi dezvoltarea spaţiilor verzi;
- întreţinerea, îmbunătăţirea echipării şi extinderea traseelor pentru circulaţia pietonală;
- întreţinerea şi îmbunătăţirea circulaţiei carosabile şi a suprafeţei de parcelare.

5. Utilizări permise cu condiţii

- toate utilizările permise cu condiţia obţinerii avizului pentru protejarea impusă, conform art.7 din Legea nr.50/91;
- întrucât mare parte din teritoriul zonei centrale intră sub influenţa zonelor de protecţie a monumentelor istorice şi de arhitectură existente, toate intervenţiile asupra construcţiilor şi terenurilor definite în cadrul P.U.Z. – zona centrală Dorohoi ce se va elabora în viitorul apropiat;
- ca regulă generală valabilă pentru zonele protejate menţionăm că se interzice intervenţia sau construirea în stilul şi imitaţii stilistice străine zonei protejate;
- aspectul şi detaliile pentru firme, mobilier stradal, plantaţii de aliniament, se va stabili printr-un proiect care să cuprindă zona centrală în ansamblu.

6. Interdicţii temporare

- orice intervenţie în zonă trebuie să se facă pe baza unui P.U.D. în care se vor preciza elemente de:
  - conformare volumetrică;
  - proporţii şi tratare arhitecturală
  - materialele propuse, documentaţii necesare şi centrale componente (C.Z.M.I., C.N.M.I., etc.).

Capitolul 3 – Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

Se vor respecta prevederile din capitolele III.3. – construcţii pentru instituţii publice şi servicii din prezentul regulament, precum şi art.17, 18, 23, 29 şi axele 1-6 din Regulamentul General de Urbanism.

II. ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ (locuințe cu dotări aferente)

Capitolul 1 – Generalități

1. Tipurile de subzone funcționale

a) cu clădiri P, P+1, P+2.

SUBZONE:
- clădiri de tip urban
- clădiri de tip semiurban;
- clădiri de tip rural.

b) clădiri cu mai mult de 3 nivele.

2. Funcțiunea dominantă a zonei

- locuirea

3. Funcțiunile complementare admise ale zonei

- instituții și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire;
- spații verzi amenajate pentru turismul ecologic, cultural;
- accese pietonale și carosabile;
- parcaje.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

4. Utilizări permise

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în subzonele cu clădiri de tip urban, semiurban și rural;
- locuințe colective cu mai mult de 3 niveluri în subzona respectivă propusă;
- modernizări ale clădirilor de locuit existente;
- construcții și amenajări necesare funcțiunilor complementare locuințelor (terenuri de tenis, volei etc.).

5. Utilizări permise cu condiții

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în subzonele cu clădiri de tip urban, semiurban şi rural;
- locuințe colective cu mai mult de 3 niveluri în subzona respectivă propusă;
- modernizări ale clădirilor de locuit existente;
- construcții şi amenajări necesare funcțiunilor complementare locuințelor (terenuri de tenis, volei etc.).

În zonele stabilite pentru funcțiunea de locuire dar în care este necesară obținerea de avize sau acorduri în condițiile specificate în R.G.U. şi capitolul 7 pct.5 din R.L.U. pentru protecția impusă:

- zonele construite protejate de interes local sau național: U.T.R. nr.1, 4 şi 9;
- zonele naturale protejate de interes local: U.T.R. nr.2, 4, 5, 6, 8 şi 10;
- zonele expuse la riscuri naturale: U.T.R. nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 şi 12;
- zona infrastructurii feroviare: U.T.R. nr. 4, 5, 6, 8 şi 9;
- zona de protecție sanitară (cimitirelor): U.T.R. nr.3, 5, 6, 10 şi 12.

În subzonele de locuințe din zona centrală (U.T.R.1) ocupată cu case memoriale şi monumente arhitecturale se vor elibera numai autorizații de reparații, întreținere curentă, modernizări fără a modifica arhitectura obiectivului.

6. Interdicții temporare

Acestea s-au stabilit pentru:

- necesitatea existenței unei documentații de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D) aprobate pentru U.T.R. nr.1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 13, 14, 16, 17, 18;
- zonele de intersecție marcate circular (pe planşa nr.3) în U.T.R. nr. 1.

7. Interdicții permanente

- zonă de protecție a rețelei aeriene de energie electrică: U.T.R. nr.13.

Capitolul 3 – Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

3.1. Regulile de amplasare şi retrageri minime obligatorii se vor face conform art.17 – 24 din R.G.U. completare cu detalierile şi precizările conţinute de "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea şi aprobarea regulamentului local de urbanism de către Consiliile Locale", anexă la R.G.U. întocmit de M.L.P.A.T.

Art.8. – Orientarea faţă de punctele cardinale (art.7. din R.G.U.)

Orientarea construcţiilor de locuinţe faţă de punctele cardinale se vor face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare şi tehnice, în vederea asigurării, însoririi (inclusiv aportul termic), iluminatului natural şi percepţiei vizuale a mediului ambiant din spaţiile închise (confort psihologic).

Amplasarea construcţiilor de locuinţe trebuie făcută astfel, încât pentru toate încăperile de locuit orientate spre faţada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ ore la solstiţiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, cu unghiuri de incidenţă a razelor solare de peste 6^0 vertical şi 20^0 orizontal.

În cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri.

Se va evita amplasarea construcţiilor pe direcţia est-vest, iar când această soluţie nu poate fi evitată, apartamentele se vor rezolva cu dublă orientare.

În cazul unei parcelări, construcţiile de locuinţe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puţin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 ½ ore la solstiţiul de iarnă.

Art.9. – Amplasarea faţă de drumurile publice (art.8 din R.G.U.)

Profilul transversal al străzilor, care include trotuarele şi suprafeţele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spaţii verzi, semnalizarea rutieră, iluminat şi reţele publice), a fost stabilit printr-un studiu de circulaţie, în concordanţă cu caracteristicile traficului actual şi de perspectivă la următoarele lăţimi:

- stradă cu 2 benzi de circulaţie:
  - minim 9,00 m;
  - maxim 14,00 m.
- stradă cu 4 benzi de circulaţie:
  - minim 16,00 m;
  - maxim 23,00 m.
- stradă cu 6 benzi de circulaţie:
  - minim 22,00 m;
  - maxim 31,00 m.

Art.10. – Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N.C.F.R. (art. 20 din R.G.U.)

Ministerul Transporturilor prin Direcția Generală a Infrastructurilor Terestre vor delimita zona carosabilă C.F. situată de o parte şi de alta a căii ferate, şi implicit zonă de protecție a infrastructurii feroviare, pe care o va comunica Consiliul Județean prin ordin al Ministerului Transporturilor.

Reglementările de urbanism vor respecta condițiile impuse prin avizele autorităților componente, pentru realizarea construcțiilor în zone e protecție a infrastructurii feroviare, în subzone, U.T.R. nr. 4, 5, 6, 8 şi 9.

Art.12. – Amplasarea față de aliniament (art.23 din R.G.U.)

Amplasarea față de aliniamentul evident astfel decât în condițiile prevăzute de art.23 din R.G.U., s-a făcut datorită necesității lărgirii profilului transversal al căilor de comunicație rutieră, pe baza studiului de circulație.

De asemenea, nerespectarea prevederilor art.23 din R.G.U. poate rezulta din:

- condițiile impuse prin avize sau acorduri de organismele abilitate;
- realizarea unor zone de protecție față de poluarea produsă de circulația rutieră (o retragere de 4,0 – 6,0 m față de aliniament);
- necesitatea asigurării vizibilității în intersecții.

Art.13. – Amplasarea în interiorul parcelei (art.24 din R.G.U)

Retragerile impuse prin art.24 din R.G.U. cu un caracter minimal şi acestea vor fi completate, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- asigurarea normelor de însorire şi iluminatul natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra indicațiilor;
- asigurarea protecției contra zgomotelor şi nocivităților;
- necesități de conservare a specificului țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, cu precădere în regim izolat;
- realizarea unei anumite grupări a construcțiilor în ansamblurile noi, care să urmărească o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

În practica urbanistică se admite de regulă o distanță minimă între construcții de pe aceeaşi parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

Această distanță minimă se majorează la:

- 4,00 m în cazul când o locuință se amplasează față de limitele unei proprietăți existente cu funcția de producție sau servicii;
- 6,00 m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină.

Anexele locuințelor se pot amplasa la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

Amplasarea (alinierea) construcțiilor față de limitele laterale şi limita posterioară a parcelei se poate face:

- la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornişă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m cu următoarele excepții:
- clădirea se lipeşte de două calcane învecinate, formând un front comun;
- clădirea se lipeşte de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se mențin pe celelalte laturi H/2 față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri.

Se recomandă să se asigure:

- accesul uşor al mijloacelor şi forțelor de intervenție la cel puțin o forță nitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte, precum accesul la intrările existente spre drumul public, neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje, auto, etc.);
- posibilitățile de acces a mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar şi la o a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12,00 m în cazul când acest lucru, nu este posibil, se asigură trecerea forțelor de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 metri.

Accesele şi parcajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență.

Nu se asigură accese pentru autospeciale de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mare de 0,50 m.

3.1. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii – carosabile şi pietonale – vor respecta prevederile art.25, 26 şi Anexa nr.4 din R.G.U.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.

Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (exemplu o parcelă de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

În cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Accesele în subzonele propuse se vor rezolva prin documentaţii de urbanism (P.U.Z., P.U.D.).

Se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii, sau pe terenuri pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Zonarea funcţională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale şi parcaje, corespunzător funcţiunilor şi caracterului urbanistic al zonei.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară referitor la:

- racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente;
- realizarea de reţele tehnico-edilitare;
- proprietatea publică asupra reţelelor edilitare vor respecta prevederile art.13, 27, 28, 29 din R.G.U., Codului Civil (art.10), Legii apelor nr. 107/1996 şi propunerilor de specialitate din prezentul Plan Urbanistic General.

3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor, cu referire la:

- parcelare;
- înălţimea construcţiilor;
- procentul de ocupare al terenului, vor respecta prevederile art.15, 30, 31, 32 şi Anexa nr.2 din R.G.U.

Parcelarea unui teren în vederea concesionării se va face cu respectarea suprafeţelor prevăzute în art.15 din Legea nr.50/1991.

În situaţia lipsei echipării cu reţele de apă şi canalizare şi adaptării unor soluţii locale (puţuri şi fose septice), dimensiunile parcelei trebuie să asigure respectarea distanţei de protecţie sanitară de minimum 30 m între sursa de apă şi fosa septică. Parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi vor fi autorizate numai cu condiţia adoptării unor soluţii de echipare colectivă.

Înălţimea construcţiilor în subzonele clădirilor de tip rural, suburban şi urban este de P+2 – maximum 10,00 m la cornişă.

În zonele de protecţie ale monumentelor istorice, ca şi în zonele protejate naturale sau construite, înălţimea construcţiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

Aspectul exterior al construcţiilor, cu toate elementele sale definitorii aparţine spaţiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care construcţia propusă urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum şi a tradiţiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisajele exterioare;
- culorile fațadelor și amplasarea golurilor.

Este obligatoriu ca în zonele de protecție a monumentelor, prin Certificatul de Urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul existent prin prezentarea de desfășurări care să includă cel puțin trei clădiri de o parte și de alta a fațadei propuse a fi construite sau modificate.

În zona istorică urbană, (UTR 1), se vor respecta, în principal, următoarele elemente de regulament privind aspectul exterior al construcțiilor și anume:

a) Cerințele privind conformarea volumetriei, proporțiile și relieful fațadei se vor referi la:

- conformarea volumului (pantă acoperișuri), rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătățile imediate;
- proporții și tratarea arhitecturală (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale, tratarea parterelor comerciale);
- materiale (textură și culoare).

b) Se interzice construcția în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate; utilizarea materialelor nespecifice regiunii și a materialelor prețioase; imitarea materialelor naturale; utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcții provizorii.

c) În cazul intervențiilor la clădirile existente, se va impune realizarea unor relevee desfășurării, iar în cazul schimbării volumetriei și a unor secțiuni perpendiculare pe stradă; desfășurările vor cuprinde întregul tronson al străzii în care se înscrie clădirea modificată.

d) Pentru fațadele comerciale (vitrinele) se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație și relevee ale fațadei, fotografii ale fațadelor învecinate. Forma, materialele și culorile firmelor se vor autoriza de asemenea, pe baza unei documentații grafice.

Detalii amănunțite privind condițiile de amplasare și reformare a construcțiilor în zona protejată, precum și posibilitățile de intervenție asupra construcțiilor existente, vor fi precizate în cadrul "Planului Urbanistic Zonal pentru zona centrală a municipiului Dorohoi", proiect ce se va întocmi în viitorul apropiat.

Procentul maxim de ocupare a terenului

Prin P.O.T. se exprimă limita maximă de suprafață permis să fie ocupată la sol cu construcții. Prin construcții se înțeleg:

- clădiri;
- anexe ale acestora;
- suprafața căilor de acces și staționare.

În mod practic, P.O.T. indică cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere şi plantate.

C.U.T. rezultă din raportul dintre totalul ariei construite desfăşurate şi suprafața terenului.

Prin asocierea P.O.T. cu C.U.T. se poate controla densitatea într-o subzonă sau zonă funcțională.

Pentru subzonele cu clădiri de peste P+3 niveluri:

- se menține situația existentă;
- nu se mai prevăd extinderi ale locuințelor colective cu excepția subzonelor din U.T.R. 1, 2, şi 10.

În zonele de locuințe colective se admit numai lucrări necesare îmbunătățirii calității locuirii şi ridicării confortului uman.

3.5. Regulile cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi şi împrejmuiri, vor respecta prevederile art.33, 34, 35 şi Anexelor nr.5 şi 6 din R.G.U., Legea nr.137 /1995.

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulației din zonă, cât şi asupra mediului înconjurător.

În zonele protejate, împrejmuirile se autorizează cu condiția avizării acestora de către autoritățile competente.

Date suplimentare privind "Condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor" sunt incluse în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea şi aprobarea Regulamentului local de urbanism de către Consiliile locale", elaborat de M.L.P.A.T şi care explicitează R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

III. ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ŞI SERVICII
CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

Art.1 – Tipurile de subzone funcționale:

Subzone:

- construcții administrative;
- construcții financiar-bancare;
- construcții de asistență socială;
- construcții comerciale;
- construcții de cult;
- construcții de cultură;
- construcții de învățământ;
- construcții de sănătate;
- construcții şi amenajări sportive;

- construcții de agrement;
- construcții de turism;
- alte categorii de instituții publice sau servicii.

Art.2 – Funcțiunea dominantă – Instituții publice și servicii

Compusă din:

- construcții administrative;
- construcții financiar-bancare;
- construcții de asistență socială;
- construcții comerciale;
- construcții de cult;
- construcții de cultură;
- construcții de învățământ;
- construcții de sănătate;
- construcții și amenajări sportive;
- construcții de agrement;
- construcții de turism;
- alte categorii de instituții publice sau servicii.

Art.3. – Funcțiuni complementare admise:

- instituții și servicii compatibile cu funcțiunea dominantă;
- locuințe;
- industrie;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile, parcaje.

Capitolul 3 – Utilizare funcțională

Art.4. – Utilizări permise:

- instituții publice și servicii în toate subzonele sus menționate;
- modernizări și dezvoltări ale construcțiilor, instituțiilor publice și serviciilor existente;
- construcții și amenajări necesare activităților complementare funcțiunii dominante.

Art.5. – Utilizări permise cu condiții:

- instituții publice sau servicii în interiorul limitelor marcate pe desenul U.T.R., cu condiția existenței unui P.U.D. / P.U.Z. aprobat în subzonele din U.T.R. 1 şi 9;
- zone naturale protejate de interes local: U.T.R. 2, 4, 5, 6, 8 şi 10;
- zone construite protejate de interes local sau național: U.T.R. 1, 4, 9;
- zona infrastructurii feroviare: U.T.R. 4, 5, 6, 8 şi 9.

Art. 6. – Interdicții temporare:

Acestea s-au stabilit pentru:

- necesitatea existenței unor documentații de urbanism (P.U.Z. / P.U.D) aprobate pentru: U.T.R. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 13, 14, 16, 17, 18;
- zonele marcate pe planul U.T.R.-ului cu haşură pe o suprafață circulară, până la aprobarea studiilor de rezolvare a intersecțiilor: U.T.R. 1;

Art. 7. – Interdicții permanente:

Acestea s-au stabilit pentru:

- zona de protecție a liniilor aeriene de energie electrică: U.T.R. 13.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare pe tipuri de dotări şi retrageri minime obligatorii

Criterii specifice de amplasare pe tipuri de dotări:

Normele indicate în continuare sunt orientative, acestea fiind preluate din studiile în curs de elaborare de către Ministerele interesate.

Subzona: Construcții Administrative:

- în zona centrală;
- front la arterele majore de circulație;
- în zone de interes pentru firme;
- acces direct şi rapid la transferul public.

Tipuri de unități:

Sedii birouri, firme (din domeniul profesional, comercial, industrial).

Cerere potențială: total populație activă calificată.

Suprafața polarizată: conform interesului investitorului de stat sau privat.
Baza de servire: nenormabilă.

Subzona: Construcții Financiar - Bancare

- amplasarea după importanță şi după organizarea sistemului de unități în rețea;
- în zonele cu tradiție în domeniul financiar-bancar sau care asigură instabilitatea afacerilor;
- grupate cu funcțiuni administrative pe arterele importante ale oraşului;
- legături uşoare în teritoriu;
- tratare urbanistic-arhitecturală în funcție de importanța clădirii (unicat sau repetabile);

Tipuri de unități:
Unități asigurare şi clădiri bancare;
Cercetarea potențială: total populație;
Suprafața polarizată: localitate, teritoriul administrativ;
Raza de servire: nenormabilă.

Subzona: Construcții Comerciale

- amplasarea ierarhizată, pe diverse trepte de complexitate, în toate zonele cu funcțiuni urbane şi intravilan;
- în centrul de greutate al ansamblului de locuit, zone centrale, zone specializate;
- alegerea de preferință, a zonelor ce le asigură rentabilitatea (vaduri comerciale);
- accesibilitate rapidă la sistemul de transport în comun, la drumurile publice principale.

Tipuri de unități:

1. Complex comercial (comerț alimentar, nealimentar, alimentație publică şi prestări servicii de solicitare frecventă).
Cererea potențială:

- total populație;
- normă: 200 mp / Adc /1000 locuit.

Suprafața polarizată: prag minim de eficiență – zonă cu 2000 locuitori; prag maxim de eficiență – zonă cu 5000 locuitori.
Raza de servire: 300 – 500 (5 minute mers pe jos).

2. Piața agro-alimentară:
Cererea potențială:

- total populație;
- normă – 120 Adc /1000 locuitori.

Suprafaţa polarizată: oraş sau teritoriu (minimum 7000 locuitori).
Raza de servire: nenormabilă.

Subzona – Construcţii de Cultură

- retragere minimă de 40 m faţă de axul drumurilor foarte circulate;
- accese şi evacuare rapidă;
- se recomandă vecinătatea altor instituţii de cultură şi educaţi, a zonelor verzi, de odihnă şi agrement.

Tipuri de unităţi:
1. Casa de cultură:
Cererea potenţială:

- total populaţie;
- normă: 3-4 locuri /1000 loc.

Suprafaţa polarizată:

- prag minim de eficienţă – 3000 locuitori;
- prag maxim de eficienţă: 10.000 locuitori.

Raza de servire: 500 – 1000 m.

Subzona: Construcţii de învăţământ
(la nivel de cartier)

- cuplarea în măsura posibilităţilor, a unităţilor de niveluri diferite;
- asigurarea spaţiilor verzi şi de joacă;
- favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice;
- evitarea amplasării la arterele de trafic intens.

1. Grădiniţe:
Cerere potenţială:

- populaţia preşcolară de 3-6 ani;
- normă: 4-6 locuri /100 loc.

Suprafaţa deservită:

- prag minim de eficienţă;
- zonă cu 1000 locuitori;
- prag maxim de eficienţă;
- zonă cu 6000 locuitori.

Raza de servire:

- 300 – 500 m (5 min. mers pe jos).

Subzona: Construcții și amenajări sportive

- în zone specializate (cu excepția amenajărilor aferente locuirii și a terenurilor școlare) cu acces la sistemul de transport public;
- în vecinătatea zonelor rezidențiale și a acceselor pietonale;
- în zone verzi, nepoluante și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă;
- nivelul de zgomot admis – între 37-75 dB;
- nu se vor amplasa pe terenuri improprii (inundațiile, instabile, nemlăștinoase).

Tipuri de unități:

1. Complexuri sportive
2. Popicărie

Cererea potențială:

- total populație;
- nomă – cca. 5,00 mp /locuitor inclusiv circulații și spații verzi.

Suprafața polarizată:

- localitate, teritoriul administrativ.

Raza de servire:

- nenormabilă.

Subzona: Construcții de agrement

- cadrul zonei de locuit;
- nivel de zgomot admis – între 37-75 dB (se va evita vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații – aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

Tipuri de amenajări:

1. Locuri de joacă pentru copii;
2. Scuaruri;
3. Parcuri.

Cerere potențială:

- populația cartierului;
- normă: 6-8 mp /locuitor.

Suprafața polarizată:

- prag minim de eficiență;
- zona cu 6000 locuitori;

- prag maxim de eficienţă;
- zona cu 12.000 locuitori.

Raza de servire:
- 500 – 1000 m (15-20 minute mers pe jos).

Subzona: Construcţii de Turism

- în zonă specializată;
- accesibilitate la sistemele de transport public sau drumurile publice importante;
- asociere favorabilă cu instituţiile culturale, comerciale şi de alimentaţie publică;
- în zone lipsite de nocivităţi, umiditate sau care prezintă pericol de alunecare sau inundabilitate;
- în zone cu vegetaţie bogată şi cadru natural pitoresc.

Tipuri de unităţi:

1. Hotel

Cerere potenţială:
- populaţie în deplasare (scopuri turistice, profesionale, de afaceri, etc.);
- normă: 8-15 locuri /1000 locuitori.

Raza de servire:
- nenormabilă.

2. Presiuni pentru turismul ecologic sau cultural.

Subzona: Alte categorii de servicii

Art.1 – Tipurile de subzone funcţionale.

Prestări servicii cu caracter industrial:
- construcţii şi reparaţii locuinţe;
- montare şi reparare instalaţii tehnico-edilitare;
- activităţi de auto-service;
- vopsitorii textile inclusiv materiale sintetice;
- ateliere de confecţionat covoare sau alte produse similare, din materiale textile vechi;
- ateliere de confecţionat profile metalice;
- reparaţii mobilier casnic;
- alte activităţi.

Art.2. – Funcţiunea dominantă
- locuinţe şi servicii;
- industrie (folosirea unor spaţii existente prin restructurare de funcţiuni);
- servicii de mică industrie şi servicii, zonă nou creată – U.T.R.11.

Capitolul 3 – Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

Se respectă prevederile art.17, 18, 23 – 35, Anexele nr. 1-6 din R.G.U. şi Ghidul cuprinzând precizări, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea şi aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile locale, elaborate de M.L.P.A.T. în anul 1996.

Amplasarea în teritoriul parcelei:

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru instituţii publice şi servicii trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:

a) să aibă o suprafaţă minimă de:

- construcţii de învăţământ:
  - grădiniţe: 22 mp teren / copil;
- construcţii de cultură:
  - casa de cultură: 0,10-0,20 mp teren /locuitor;
- construcţii de turism:
  - hotel: 50 – 150 mp teren /locuitor.
- construcţii financiar-bancare:
  - clădiri bancare: 0.05 mp teren /locuitor.
- construcţii administrative:
  - sedii birouri, firme: 0,05 mp teren /locuitor.
- construcţii comerţ:
  - complex comercial – 0,05 mp teren /locuitor;
  - centru comercial – 0,65 mp teren /locuitor;
  - magazin universal – 0,35 mp teren /locuitor;
  - piaţa agro-alimentară – 0,20 mp teren /locuitor.
- construcţii şi amenajări sportive:
  - 5,00 mp /locuitor;
- construcţii de agrement: 6,00-8,00 mp /locuitor.

Notă: Normele indicate sunt orientative, acestea fiind preluate din studiile în curs de elaborare de către ministerele interesate.

Aspectul exterior al construcţiilor:

Construcţiile instituţiilor publice şi serviciilor propuse vor avea volume simple şi un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.

Se recomandă ca în zonele de protecţie a monumentelor şi în zona istorică urbană, prin Certificatul de Urbanism, să se solicite explicitarea modului de înscriere a faţadei în frontul existent, prin prezentarea desfăşurării a câte trei clădiri de o parte şi de alta a faţadei propuse a fi construite sau modificate.

a) se interzice construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice regiunii şi a materialelor preţioase; imitarea materialelor naturale, utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcţii provizorii;

b) în cazul intervenţiilor la clădirile existente, se impune realizarea unor relevee desfăşurări, iar în cazul schimbării volumetriei şi a unor secţiuni perpendiculare pe stradă; desfăşurările vor cuprinde întregul tronson al străzii (sau cel puţin în raza de 100 m a monumentelor istorice) în care se înscrie clădirea modificată;

c) la construcţia unor clădiri noi, se va urmări respectarea şi păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la faţade a materialelor folosite şi clădirile existente;

d) pentru faţadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentaţii care să cuprindă plan de situaţie şi releveu al faţadei, fotografii ale faţadelor învecinate. Forma, materialele şi culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentaţii grafice.

În cadrul zonelor istorice se vor putea amplasa unităţi de servicii nepoluante (categoriile profesionale, sociale sau personale) şi care să nu implice un trafic auto major.

Aspectul exterior al instituţiilor publice şi serviciilor este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în acelaşi timp funcţiunii propuse.

Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafaţă permis să fie ocupată la sol de construcţii. Prin construcţii se înţeleg:

- clădiri;
- anexe ale acestora;
- suprafaţa căilor de acces şi staţionare.

În mod practic P.O.T. exprimă cât din suprafaţa unei parcele este permis să fie ocupată cu construcţii, restul reprezentând spaţii libere şi plantate.

Se propune următorul P.O.T. maxim pe tipuri de unităţi:

- construcţii de învăţământ:
  - grădiniţe – 25 %.
- construcţii de cultură:
  - club – 10-50 %.
- construcţii de turism:
  - hotel – 20-50 % (după amplasament).
- construcţii financiar-bancare:
  - clădiri bancare – 80-90 %.
- construcţii administrative:
  - sedii birouri, firme – 85 %.
- construcţii comerţ:
  - complex comercial – 70-75 %;
  - piaţă agro-alimentară – 90%;
- construcţii şi amenajări sportive – 70 %;
- construcţii de agrement – 70-75%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. se stabileşte în funcţie de regimul de înălţime caracteristic al zonei şi de specificul activităţii ce se desfăşoară în construcţia propusă.

În planşa nr.3 – sunt indicate zonele unităţilor teritoriale de referinţă având specificat C.U.T. şi P.O.T.

IV. ZONA UNITĂŢI INDUSTRIALE

CAP.I - GENERALITĂŢI

Art.1 – tipuri de subzone funcţionale;
– întreprinderi industriale existente.

Art.2 – funcţiunea dominantă: întreprinderi industriale compusă din:

- întreprinderi industriale existente.

Art.3 – funcţiuni complementare admise:

- căi de comunicaţie – rutiere şi feroviare şi construcţii aferente;
- construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare;
- servicii compatibile funcţiunilor zonei.

CAP.II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4 – utilizări permise:

- activități productive industriale, agro-industriale şi de mică producție în zonele aferente U.T.R. nr. 3, 5, 7, 8, 13, 19a şi 19b;
- modernizări ale construcțiilor industriale existente;
- construcții şi amenajări necesare activităților complementare funcțiunilor dominante.

Art.5 – utilizări permise cu condiții:

- întreprinderi industriale şi de mică producție nepoluante cu condiția existenței unei documentații de urbanism aprobate şi obținerii avizului pentru protejarea impusă;
- zona infrastructurii feroviare: U.T.R. nr. 4, 5, 6, 8 şi 9

Art.6 – interdicții temporare:

- întreprinderi industriale şi de mică producție cu condiția existenței unui Plan Urbanistic de Detaliu şi Plan Urbanistic Zonal aprobat, în subzonele: U.T.R. nr. 3, 5, 7, 8, 13, 19a şi 19b;
- în zonele mascate pe planul U.T.R.-ului cu haşura pe o suprafață circulară, până la aprobarea studiilor de rezolvare a intersecțiilor: U.T.R. nr. 1.

CAP.III – CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor respectă prevederile R.G.U.

Sunt necesare unele precizări, privind:

- Amplasarea față de drumurile publice:

Pentru subzonele adiacente arterelor: str. 1 Mai, b-dul Victoriei, str. Egalității, str. Aprodul Purice, str. 13 Decembrie, str. Solidarității, str. Rândunicii, str. Luceafărului, str. Zimbrului, str. Dumbrava Roşie, str. Colonel Vasile (U.T.R.) recomandă un regim de aliniere retras cu 15,00 m față de axul străzii pentru lărgirea drumului şi realizarea unor perdele de protecție față de căile de comunicație.

- Se recomandă ca, în fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați şi a caracterului general al străzii.

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limita parcelei, ca şi distanța între corpurile distincte de clădiri de pe aceeaşi parcelă, egală cu H/2, dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la 6,0.

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

Se interzice amplasarea în zona de locuit a unităților care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depăşeşte limitele parcelei.

Se interzice amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deşeuri, combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale sau CF şi vor fi mascate cu perdele de protecție. Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeaşi parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum şi astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor; iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.

- Accese carosabile:

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică în condiții în care să fie posibilă acțiunea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

Accesele se vor rezolva prin documentații de urbanism ce se vor întocmi ulterior.

- Condiții de echipare tehnică:

Construcțiile destinate activităților de producție cu profil agro-industrial trebuie racordate la o sursă de apă potabilă de bună calitate, conform legislației în vigoare, la rețeaua de canalizare a apelor menajere şi la rețeaua electrică. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

- Înălțimea construcțiilor:

Se propune o înălțime maximă a construcțiilor de 15,00 m.

În cazuri bine justificate de motive tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local, înălțimea poate fi depăşită.

- Aspectul exterior al clădirilor:

Construcțiile vor avea simple volume şi cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

- Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.):

Pentru zonele industriale propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin studiul de fezabilitate.

- Parcelele şi spațiile verzi se vor stabili conform prevederilor din Anexele nr.5 şi 6 a R.G.U.:

Sistemul de împrejmuire va fi avizat odată cu proiectul de specialitate.

V. ZONA DE PARCURI, PĂDURI, TERENURI SPORT, RECREERE, PERDELE DE PROTECȚIE

CAP.I - GENERALITĂȚI

Art.1. – tipurile de subzone funcționale:
- parcuri;
- terenuri sport;
- recereere, agrement;
- spații plantate / perdele de protecție.

Art.2. – funcțiunea dominantă a zonei:
- Funcțiuni ecologice:

- ameliorarea microclimatului;
- combaterea poluării aerului;
- îmbunătățirea compoziției chimice a aerului (raportul oxigen – bioxid de carbon).

- Funcțiuni agrementar-recreative:

- sportul;
- jocurile pentru copii;
- agrementul (distracțiile);
- odihnă în aer liber, promenadă.

Art.3. – funcțiunile complementare admise:
- instituții publice sau servicii nepoluante care ridică şi completează nivelul funcțiunii de bază a zonei (cultură, educație, alimentație publică, comerț);
- accese pietonale;
- accese carosabile şi accidental carosabile;
- amenajări zone gospodăreşti necesare întreținerii / administrării parcului.

CAP.II. – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4. – utilizări permise:
- întreținerea şi îmbunătățirea amenajărilor şi calității spațiilor verzi cu valoare istorică, peisagistică, dendrologică în subzona P.m.;
- menținerea, întreținerea şi ameliorarea spațiilor verzi naturale / păduri existente în intravilan;
- amenajări pentru sport, recreere şi agrement inclusiv dotările aferente în U.T.R. nr. 2, 3, 4, 5, 6, 10, 12,13 construcții complementare funcțiunii dominante.

Art.5. – utilizări permise cu condiții:

Toate utilizările permise cu condiția existenței unei documentații de urbanism aprobate şi obținerii avizelor sau acordurilor pentru protecția impusă.

Art.6. – interdicții temporare:

Acestea s-au stabilit pentru:

- necesitatea elaborării unor documentații de urbanism P.U.Z. /P.U.D. sau a altor studii de specialitate pentru U.T.R. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 13, 14, 16, 17, 18;
- zonele marcate pe planul U.T.R.-ului cu haşură pe o suprafață circulară, până la aprobarea studiilor de rezolvare a intersecțiilor: U.T.R. 1.

Art.7. – interdicții permanente:

Acestea sunt prevăzute pentru:

- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni şi /sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra vecinătăților sau peisajului natural;
- lucrări sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la dezvoltarea peisajului, dispariția vegetației şi poluarea vizibilă;
- depozitarea de deşeuri.

CAP.3. – CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli privind:

- amplasarea:
  - în zonele cu vegetație bogată şi cadru natural pitoresc;
  - în zone nepoluate, lipsite de umiditate şi care nu prezintă pericol de inundabilitate;
  - amenajarea spațiilor plantate să se facă pe principii biologice prin recurgerea la vegetația perenă, în scopul asigurării unor costuri de întreținere reduse şi pentru a favoriza ecosistemele locale.
- asigurarea de accese:
  - directe la sistemul de transport şi drumurile publice;
  - carosabile şi pietonale, precum şi a spațiilor de parcare.
- asigurarea echipării complete cu rețele tehnico-edilitare;
- înălțimea maximă a clădirilor – 10 m cu posibile derogări obținute printr-o documentație de urbanism avizată şi aprobată conform legii;
- aspectul exterior al construcțiilor să nu afecteze prin amplasament, dimensiuni şi arhitectură situl peisagistic;
- suprafața ocupată de clădiri şi circulație să nu depăşească cumulat, 15% din suprafață;

- concepţia de organizare a spaţiilor verzi ca şi împrejmuirile vor fi realizate numai pe bază de documentaţie de urbanism avizate conform legii;
- pentru orice fel de construcţie se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoţeşte cererea de autorizaţie de construire a modului de tratare a spaţiilor rămase libere în special a celor vizibile de pe circulaţiile publice.

Necesarul de spaţii verzi şi plantate pentru diferite funcţiuni va respecta prevederile Anexei nr.6 din R.G.U.

În calculul necesarului de spaţii verzi publice s-au avut în vedere normele orientative din "Ghidul primarilor şi consilierilor locali" volumul 9 – "Spaţiile verzi publice" întocmit de M.L.P.A.T., după cum urmează:

- Parcuri şi grădini orăşeneşti:

Cererea potenţială:
- total populaţie normă la peste 100.000 locuitori;
- parcuri publice: 6- 8 mp /loc.
- Grădini publice: 4- 6 mp /loc.

Total: 10-14 mp /loc.

Suprafaţa deservită: total localitate.

Raza de servire: 1000-1500 m (15-20 min. mers pe jos sau cu transportul public).

Zone de agrement:
- sunt în general păduri din grupa funcţională a pădurilor de importanţă socială.

Cererea potenţială: total populaţie norma la peste 100.000 locuitori: 17-20 ha /100 loc.

Suprafaţa deservită: total localitate.

Raza de servire: 25-30 km.

Parcuri / terenuri sportive.

Cererea potenţială: total populaţie norma: 5-10 mp /loc.

Suprafaţa polarizată: zona urbană cu minimum 7000 locuitori, oraş, teritoriu.

Raza de servire: 1000-2000 m (15-30 minute mers pe jos sau cu transporturi publice).

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.): 50%.

- Bazele de producție pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi.

În calculul necesarului se au în vedere următoarele norme orientative:

- pentru sere, răsadnițe și terenuri de cultură – 8-10 mp /ha spațiu verde;
- pentru pepiniere – 3-5% din totalul suprafețelor de spații verzi.

VI. MONUMENTE / SITURI ISTORICE

CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

Art.1. – tipuri de subzone:

- clădiri memoriale;
- monumente și ansambluri de artă plastică și cu valoare memorială.

Art.2. – funcțiunea dominantă:

- case memoriale / locuințe; compusă din:
- case memoriale / locuințe cu regim de înălțime mic, majoritar parter – U.T.R.1.

Art.3. – funcțiunile complementare admise:

- circulații carosabile, parcaje;
- circulații pietonale;
- parcuri, spații plantate și plantații de aliniament.

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4. – utilizări permise:

- implementări de mobilier urban în toată zona centrală (unde concentrația clădirilor valoroase este foarte mare, precum: corpuri de iluminat, bănci, jardiniere, cabine telefonice, etc.).

Pentru orice intervenție admisă este necesar obținerea avizului organelor locale și centrale competente și a autorizației de construcție de la serviciul de urbanism al primăriei.

Art.5. – utilizări permise cu condiții:

Utilizările permise corespunzător funcțiunilor subzonelor respective, cu condiția existenței unei documentații de urbanism (P.U.Z. / P.U.D.) aprobate și obținerii avizului pentru protejarea impusă:

- zone naturale protejate: U.T.R. 2, 3, 4, 5, 6, 10, 12,13;
- zone construite protejate; U.T.R. 1, 2;

Conform P.U.Z. – zonă centrală ce se va elabora în viitorul apropiat.

- zonă protecție sanitară;
- zona infrastructurii feroviare.

Art.6. – interdicții temporare:
Acestea sunt prevăzute pentru:

- zonele marcate pe planul U.T.R.-ului cu haşură pe o suprafață circulară până la aprobarea studiilor de circulație: U.T.R. 1.

Art.7. – interdicții permanente:

a) Nu se vor atribui autorizații de construire următoarelor categorii de construcții:

- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni şi /sau aspect exterior sunt de natură să atenueze asupra vecinătăților, sitului, peisajului natural; de la caz la caz autoritățile avizatoare pot solicita completarea cererilor de autorizație de construire cu studii de percepție vizuală.

- Prescripții complementare:

a) în cazul în care destinația unei construcții proiectate necesită lucrări de echipare cu apă, canalizare sau iluminat, autorizația de construire se va atribui cu indicarea terenului pe care trebuie să se realizeze lucrările;
b) în cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amplasare pot naşte dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autorităților care emit autorizațiile vor solicita contribuția beneficiarului prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).

CAPITOLUL III – CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta prevederile R.G.U. şi "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea şi aprobarea regulamentului local de urbanism de către Comisiile locale, ale prezentului Regulament local privind zonele funcționale respective, precum şi cele cuprinse în Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) al zonei centrale U.T.R.1.

Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) al zonei centrale U.T.R.1, proiect ce se va întocmi într-un viitor apropiat.

VII. ZONA GOSPODĂRIEI COMUNALE

CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

Art.1. – tipuri de subzone funcționale:
- construcții și instalații necesare bunei gospodăriri a localității;
- puțul sec (cimitirul de animale);
- depozitul de reziduuri solide.

Art.2. – funcțiunea dominantă a zonei:
- construcții și instalații necesare bunei gospodăriri a localității, compusă din:
- construcții și instalații necesare bunei gospodăriri a localității;
- puțul sec (cimitirul de animale);
- depozitul de reziduuri solide.

Art.3. – funcțiuni complementare admise:
- accese carosabile și pietonale;
- spații verzi, perdele de protecție;
- construcții și instalații necesare activităților complementare funcțiunii dominante.

CAPITOLUL II – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.4. – utilizări permise:
- construcții și instalații necesare bunei gospodăriri a localității (transportul în comun, depozite de combustibil, sistemul de salubritate, etc.): U.T.R.4, 6, 8;

Art.5. – utilizări permise cu condiții:
- zone în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri pentru protecția impusă:
- zonă construită protejată.
- toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăriri a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv;
- puțul sec (cimitir de animale) și depozit de reziduuri solide cu respectarea prevederilor din "Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației", aprobate prin Ordinul M.S. nr.1935/1996.

Aceste utilizări vor respecta soluţiile şi reglementările propuse prin proiecte de specialitate, ce vor fi avizate şi aprobate conform legislaţiei în vigoare, fiind necesare şi obţinerea avizelor sau acordurilor conform prevederilor cap.7, art.5 din R.L.U.

- terenurile incluse în zonele de protecţie sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepţia culturilor de plante utilizate în scopul alimentar şi furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanţe poluante, pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Art.6. – interdicţii temporare:

Acestea s-au stabilit pentru:

- necesitatea întocmirii unui studiu privind modul de soluţionare a activităţii de salubritate şi a depozitării deşeurilor, actuala groapă de gunoi este amplasată necorespunzător din punct de vedre al legislaţiei în vigoare.

Art.7. – interdicţii permanente:

În interiorul zonelor de gospodărie comunală se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă.

CAPITOLUL 3 – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Conform necesităţilor tehnice şi normelor specifice:

Datorită suprafeţei mici a teritoriului administrativ al municipiului, nu s-a putut găsi în cadrul acestuia, amplasamente pentru depozitarea reziduurilor care să respecte prevederile legislaţiei în vigoare.

Studiul de salubritate, în curs de elaborare, va fi necesar să propună mai multe direcţii, împreună cu comunele învecinate, ceea ce ar conduce la diminuarea distanţelor de transport a deşeurilor şi implicit a costurilor necesare, precum şi la degrevarea străzilor municipiului de transportul aferent acestei activităţi.

Depozitul de reziduuri solide se va amplasa în afara arterelor de mare circulaţie, respectându-se aceleaşi condiţii de distanţă şi se vor masca cu perdele de vegetaţie. Distanţele pot fi modificate pe baza studiilor de impact întocmite de institute specializate şi avizate de organele competente.

Amplasarea şi organizarea sistemului de salubritate în cadrul oraşului se va face pe următoarele principii:

- gospodăriile individuale şi locuinţele colective vor avea amenajări pentru colectarea deşeurilor menajare în pubele sau saci de plastic;
- se vor asigura platforme gospodăreşti şi recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificării (metal, hârtie, sticlă, lemn, textile, plastice, etc.);
- organizarea sistemului de salubritate se va face funcţie de destinaţia clădirilor aflate în zonă, precum şi a obiectivelor de utilitate publică propuse;

- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural – urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- zonificarea și desfășurarea procesului de salubrizare va urmări zonificarea funcțională a teritoriului, ținând seama de zonele puternic producătoare de deșeuri menajere și industriale, unele chiar periculoase (zone de producție poluante, spitale, piețe agro-alimentare, etc.);
- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, în păduri, de-a lungul apelor, drumurilor, căilor ferate, etc.;
- interzicerea creșterii animalelor în scopul sacrificării (în special a celor mai mari) mai ales în zonele rezidențiale, acestea producând gunoi animalier, poluarea aerului (olfactivă, fonică) și implicit degradarea condițiilor de locuit urban.

Asigurarea serviciilor de salubritate va fi urmărită cu multă atenție de către administrația locală, aducându-i-se îmbunătățiri prin folosirea soluțiilor rezultate în urma unor studii de specialitate.

VIII. ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

Art.1. – Tipurile de subzone funcționale:
Subzone:
- construcții și instalații aferente sistemului de alimentare cu apă;
- construcții și instalații aferente sistemului de canalizare;
- construcții și instalații aferente sistemului de alimentare cu energie termică;
- construcții și instalații aferente sistemului de alimentare cu gaze;
- construcții și instalații aferente sistemului de alimentare cu energie electrică.

Art.2. – Funcțiunea dominantă a zonei:
- construcții, instalații și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare.

Art.3. - Funcțiuni complementare admise:
- accese carosabile și pietonale;
- spații verzi, perdele de protecție;
- construcții și instalații necesare activităților complementare funcțiunii dominante.

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4. – Utilizări permise:

- construcții, instalații şi amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare specifice subzonelor respective;
- construcții destinate personalului de întreținere şi intervenție (funcție de profilul activității dominante);
- instituții care coordonează activitatea în domeniu.

Art.5. – Utilizări permise cu condiții:

- construcții, instalații şi amenajări ce vor respecta prevederile cu caracter normativ şi directiv, soluțiile şi reglementările propuse în proiectele de specialitate, dar şi condițiile specificate în R.G.U. privind necesitatea obținerii unor avize sau acorduri pentru protecția impusă:
  - zona construită protejată: U.T.R.1;
  - zona expusă la riscuri naturale: U.T.R. 2, 3, 4, 5, 6, 10, 12,13;
  - zona infrastructurii feroviare: U.T.R. 4, 5, 6, 8 şi 9.

Art.6. – Interdicții permanente:

- în interiorul subzonelor pentru construcții, instalații şi amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare a oricăror obiective care nu sunt legate de funcțiunea dominantă.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- conform necesităților tehnice şi normelor specifice ca şi prevederilor R.G.U.;
- se va avea în vedere caracterul zonei în care se amplasează;
- pentru instituțiile ce se realizează în cadrul acestor zone se mențin indicatorii maximi admisibili ai zonei – P.O.T. – maxim 50%;
- incintele vizibile de pe drumurile publice vor fi mascate cu perdele de vegetație.

IX. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

Art.1. – Tipurile de subzone funcționale:
Subzone:
- căi rutiere;
- căi feroviare.

Art.2. – Funcțiunea dominantă a zonei:
Căi de comunicație:
- existente;
- propuse.

Art.3. – Funcțiuni complementare admise:
- servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- spații verzi organizate pe suprafețele libere rezultate din modul de soluționare a intervențiilor (denivelare sau la același nivel);
- rețelele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4. – Utilizări permise:
- unități ale întreprinderilor de transport rutiere – teritoriale;
- garaje;
- întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public (clasele tehnice I-IV proiectate conform STAS 10144/1-80 Revizuit în 1989 – "Caracteristici ale arterelor de circulație din localități urbane și rurale";
- spații de staționare;
- parcaje;
- platforme / alveole carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- elemente de consolidare a părților carosabile;
- lucrări de terasamente;
- lucrări și / sau zone de protecție împotriva poluării fonice, olfatice și a altor noxe (praf, fum, funingine, CO_2, SO_2, etc.).

Art.5. – Utilizări permise cu condiții:

- zone în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri pentru:
- zone naturale protejate;
- zone construite protejate: P.p.3; L.i.3; L.i.3.1.;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare: toate subzonele funcționale situate pe fâșia de teren cu lățimea de 100 m, măsurată de la limita zonei cadastrale a căii ferate de o parte și de alta a acesteia;
- zona de protecție sanitară;
- zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare.

Art.6. – Interdicții temporare pentru:

- necesitatea elaborării unor documentații de urbanism P.U.Z. / P.U.D, inclusiv studiile de circulație necesare, în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zonele respective, precum și:
- traseele viitoarelor artere de circulație rutieră marcate în planul unității teritoriale de referință cu linie punctată: U.T.R.3, 4, 6, 9, 10, 11, 12;
- soluționarea intersecțiilor propuse sau modernizarea celor existente: U.T.R.1.

Art.7. – Interdicții permanente:

- construcțiile propuse în zonele aferente circulațiilor rutiere sau feroviare nu se vor cupla cu clădiri de locuit;
- în incintele unităților de transporturi nu se vor amplasa construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluarea peste normele admisibile și prezintă risc de incendiu / explozie.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta prevederile R.G.U. ca și necesitățile tehnice, normale specifice și amenajările propuse în proiectele de specialitate.

În zona obiectivelor speciale, elementelor căilor de comunicații se stabilesc conform Ordinului nr.34 M.Ap.N. 30/3422/4221 al M.L.P.A.T.; M.Ap.N.; M.I. și S.R.I. din 1995 și Ordinului nr. 3376/MC/M; 3/2102/667/C1/4.793/2.012/14.083/D-821 din 16 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I., Ministerul Instituției S.R.I., S.I.E., S.T.S. și S.P.P.

Se recomandă ca:

Noile clădiri sau amenajarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei în care se încadrează.

Organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentată către drumurile publice.

Terenul aferent activității feroviare vizibile spre drumurile publice să fie delimitate clar cu garduri sau garduri vii în conformitate cu regulile de securitate feroviară.

Să se realizeze o minimă amenajare peisagistică a spațiilor neconstruite din interiorul incintelor şi pe întreg traseul zonei feroviare care are contact cu intravilanul municipiului.

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.3. – Utilizări permise:

- activități cu profil special;
- locuințe de serviciu;
- spații verzi;
- accese carosabile şi pietonale; parcaje.

Art.4. – Utilizări permise cu condiții:

- construcțiile şi amenajările cu caracter militar şi special se autorizează şi se execută în condițiile stabilite prin ordinul nr.3.376/MC/156/2.102/14.083/D-821 1996 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I., Ministerul Instituției, S.R.I., S.I.F., S.P.S. şi S.P.P.

Amplasarea acestor obiective în zonele construite şi naturale protejate incluse în listele D.N.M.I. şi M.A..P.P.M., precum şi alte zone asupra cărora se intenționează instituirea unui regim de protecție conform prezentului Plan Urbanistic general, ce se autorizează potrivit prevederilor legii nr. 50/1991 (republicată) şi aparținând art.4 din Ordinul sus amintit;

- elementele căilor de comunicații în zona obiectivelor speciale se stabilesc conform Ordinului nr.34/N/M.30/3.422/4.221 din 1995 al M.L.P.A.T, M.Ap.N., M.I. şi S.R.I.;
- construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N, M.I. şi S.R.I. situate în extravilan M.Ap.N prin Statul major General M.I. şi S.R.I. avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări care urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum şi pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora, conform Ordinului comun nr. 34/N/M; 30/3.422/4.221 din 1995.

Parcajele publice să fie plantate şi înconjurate de garduri vii de 1,20 m înălţime.

Distanţele ce se vor respecta între diferitele tipuri de parcaje şi clădiri, conform "NORMATIV PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂŢI URBANE" – Indicativ P132-93, vor fi următoarele:

- parcaje pe carosabil sau pe trotuare – front cu comerţ, întreprinderi productive, servicii – 5 m;
- parcaje – garaje pentru mai puţin de 50 autovehicule – front de locuinţe, birouri – 15 m;
- parcaje cu mai puţin de 50 vehicule faţă de grădiniţe, şcoli, aziluri, spitale – 75 m;
- parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor – 5 m;
- la stabilirea noilor trasee stradale să se aibă în vedere corelarea orientării acestora cu funcţiunea şi orientarea posibilă a viitoarelor clădiri.

X. ZONA DE DESTINAŢIE SPECIALĂ

CAPITOLUL I – GENERALITĂŢI

Art.1. – Funcţiunea dominantă:
Activităţi cu profil special (M.Ap.N., M.I. şi S.R.I.).

Art.2. – Funcţiuni complementare:

- locuinţe de serviciu;
- spaţii verzi;
- accese carosabile şi pietonale; parcaje.

CAPITOLUL III – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

- conform prevederilor R.G.U. şi normelor specifice;
- se recomandă ca noile clădiri sau modificarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect caracterul zonei în care se amplasează;
- în cadrul Planului Urbanistic General nu sunt propuse noi zone cu destinaţie specială. Se menţin cele existente: S20, S23 şi S26.

XI. ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE – "TR"

CAPITOLUL I - GENERALITĂȚI

Art.1. – Caracterul zonei:

- terenuri cu riscuri naturale – zone cu alunecări de teren: U.T.R. 2, 3, 4, 5, 6, 10, 12,13;
- identificarea terenurilor cu riscuri se poate face prin:
- consultarea cadastrului de specialitate;
- prin studii geotehnice, hidrogeologice, etc. referitoare la calitatea terenurilor sau încadrarea în zone cu riscuri naturale.

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. – Utilizări permise:

- construcții şi amenajări de orice fel ce au ca scop eliminarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice, sisteme de desecări, lucrări de stabilizare a terenului, lucrări de combatere a eroziunii solului, etc.) în U.T.R. 2, 3, 4, 5, 6, 10, 12,13.

Art.3. – Utilizări permise cu condiții:

- se admit construcții şi amenajări pe terenurile menționate cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări şi stabilizări a terenului, etc.) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, alte organisme interesate şi serviciile de specialitate ale administrației publice locale în U.T.R. 2, 3, 4, 5, 6, 10, 12,13.

Art.4. – Interdicții temporare:

- construcțiile şi amenajările necesare eliminării riscurilor naturale se vor realiza numai pe baza studiilor de specialitate avizate şi aprobate conform legislației în vigoare.

Art.5. – Interdicții permanente pentru:

- realizarea de construcții sau amenajări în zonele expuse la riscuri naturale şi în care nu sunt admise de către autoritățile competente de protecția mediului lucrări de eliminare a factorilor de risc.

CAPITOLUL III – CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Lucrările necesare pentru limitarea sau înlăturarea riscurilor naturale se vor realiza numai pe baza studiilor de specialitate, necesităților tehnice şi normelor specifice.

Se recomandă ca aceste construcții să nu afecteze prin amploare, dimensiuni şi /sau aspect peisajul natural sau amenajat în care se amplasează.

Delimitarea zonelor de risc este necesară întrucât acțiunile de prevenire sunt bazate pe cunoaşterea detaliată şi acceptată a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se stabileşte prin hotărâre a Consiliului Județean, pe baza studiilor de specialitate avizate de organele competente ale administrației publice locale. Zonele delimitate se preiau în documentațiile de urbanism şi amenajarea teritoriului şi se înscriu în cadastru.

XI. ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE "T"

CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

Art.1. – Tipuri de subzone funcționale:
T.A. – terenuri aflate permanent sub ape
Subzone:
- albiile pâraielor.

Art.2. – Funcțiunea dominantă a zonei:
- protejări şi amenajări de maluri;
- alte funcțiuni conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996.

Compusă în albiile pâraielor:
- funcțiuni ecologice:
- amenajarea microclimatului;
- combaterea poluării aerului.

Art.3. – Funcțiuni complementare admise:
- spații verzi naturale, parcuri publice;
- instituții publice sau servicii nepoluante care ridică şi completează nivelul funcțiunii de bază a zonei (sport, cultură, educație, alimentație publică, comerț); agrementar-recreative (locuri de joacă şi distracții pentru copii); odihnă în aer liber, promenadă;

- accese auto necesare activității de:
  - curățire și întreținere a suprafețelor acoperite de ape;
  - întreținerea construcțiilor existente pentru fixarea, consolidarea și regularizarea malurilor;
  - realizarea a noi lucrări în scopul consolidării și regularizării malurilor;
  - alei pietonale inclusiv mobilierul urban corespunzător (bănci, elemente pentru iluminatul nocturn, dalaje decorative, etc.).

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4. – Utilizări permise:

- construcții și instalații necesare bunei funcționări a amenajărilor hidrotehnice existente;
- construcții și instalații necesare, eventual, în completarea lucrărilor hidrotehnice existente;
- lucrări de regularizare a albiilor cursurilor de apă de pe teritoriul municipiului; protejări și amenajări de maluri;
- realizarea de acumulări;
- eliminarea efectelor de eroziune;
- spații verzi, parcuri publice;
- instituții publice și servicii nepoluante care completează și ridică valoarea zonei;
- accese auto și alei pietonale;
- lucrări pentru întreținerea / îmbunătățirea / întinerirea vegetației; măsuri de protecție împotriva poluării și degradării plantației existente;
- realizarea echipării tehnico-edilitare specifice spațiilor plantate.

Art.5. – Utilizări permise cu condiții:

- toate utilizările permise cu condiția acordurilor sau avizelor pentru protecția impusă;
- zona malurilor lacurilor;
- în jurul lacurilor naturale – 5 m;
- în lungul cursului pâraielor;
- toate utilizările și funcțiunile permise conform prevederilor din Legea apelor nr.107/1996, cu condiția obținerii avizelor și acordurilor organelor competente.

Art.6. – Interdicţii temporare:

- acestea s-au stabilit pentru necesitatea existenţei unor documentaţii de urbanism (P.U.Z. / P.U.D.) aprobate pentru U.T.R.4, 5, 6, 8, 9;
- construcţiile, instalaţiile şi amenajările permise se vor realiza numai pe baza unor proiecte de specialitate avizate şi aprobate conform legislaţiei în vigoare.

Art.7. – Interdicţii permanente:

- construcţii şi instalaţii care prin profilul activităţii vor aduce prejudicii calităţii mediului;
- construcţii, instalaţii, amenajări sau alte categorii de lucrări care sunt interzise prin prevederile Legii apelor nr.107/1996;
- construcţii sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni şi / sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra sitului, vecinătăţilor şi peisajului natural;
- depozitarea de deşeuri.

CAPITOLUL III – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Pe baza studiilor de specialitate referitoare la: regularizarea albiilor şi cursurilor de ape, realizarea de acumulări, eliminarea efectelor de eroziune, etc.

Conform necesităţilor tehnice şi normelor specifice.

Aspectul exterior al construcţiilor şi amenajărilor să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni şi /sau aspect peisajul natural sau amenajat în care se amplasează.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI INTRAVILAN

1. ZONA-LOCUINTE (L)

L.p.- **zonă locuințe colective în blocuri**

L.p.e.- **zonă locuințe colective în blocuri existente**

L.p.p.- **zonă locuințe colective în blocuri propuse**

L.m.- **zonă locuințe individuale cu regim mic de înălțime**

L.m.e.- **existent**

L.m.p.- **propus**

2. ZONA CENTRALA (C)

C1-**zonă de protecție monumente și situri istorice**

C2- **zonă de protecție monumente de arhitectură**

C3-**zonă de protecție case memoriale**

3. ZONA INSTITUTII SI SERVICII (IS)

I.S.e.- **existent**

I.S.p.- **propus**

4. ZONA PARCURI, AMENAJARI SPORTIVE SI SPATII VERZI(P)

P.e.- **existent**

P.s.- **sport**

P.p.- **perdele protecție**

5. ZONA GOSPODARIE COMUNALA (G)

G.c.- **cimitire**

G.s.- **salubritate**

6. ZONA UNITATI AGRICOLE INDUSTRIALE (A)

A.e.- **existent**

A.p.- **propus**

7. ZONA UNITATI INDUSTRIALE (I)

I.e.- **existent**
I.p.- **propus**

8. ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (CCR)
9. ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA (CCF)
10. ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO - EDILITARE (TE)
11. ZONA TERENURI LIBERE SI GRADINI ÎN INTRAVILAN

PRESCRIPTII SPECIFICE UNUITĂTILOR TERITORIALE DE REFERINTĂ

La împărţirea municipiului în unităţi teritoriale de referinţă s-a ţinut seama de:

- limitele fizice existente în teren (străzi importante, cursuri de apă, căi ferate, limite intravilan propus, limite proprietate);
- funcţiunea predominantă din zonă;
- caracteristici comune care să conducă la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafaţă.

Din cele 20 unităţi teritoriale de referinţă 8 reprezintă trupuri izolate ale intravilanului, cu funcţiuni de locuire, agroeconomice, de gospodărie comunală, terenuri speciale, construcţii tehnico-edilitare.

U.T.R. nr.1 P.O.T.= 22% C.U.T. = 1,2
ZONA CENTALĂ MUNICIPIUL DOROHOI
PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE
Conform cap.: I.4.7.; I.8.5.; II.1.2.5.; II.1.2.6.; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; II.5.; II.6.; V.6.; VI.4.; VI.5.; IX.3.; IX.4.; IX.5.; IX.6.; IX.7.

- delimitare: str. Olinescu, Aleea Pinului, str. A.I. Cuza, zona Protopopiatului Dorohoi, str. Iancu Ilasievici; str. George Enescu, str. C.D. Gherea, str. Dimitrie Pompei, str. Rândunica, str. Zădurovici, str. Poetului, str. Dimitrie Pompei, str. N. Titulescu, str. Spiru Haret, Aleea Prieteniei, str. Cristalului şi str. Ghe. Doja.
- funcţiune dominantă: zona centrală având funcţiuni de locuire, administrative, funcţiuni complementare locuinţelor şi clădirilor publice.

I. EXISTENT: L.p.e. – zonă locuinţe în blocuri existente
L.m.e. – zonă locuinţe individuale cu regim mic de înălţime
I.S.e. – grădiniţe
- şcoli generale
- liceu
- sediu primărie
- sediu poliţie
- sediu S.R.I.
- sediu ROMTELECOM
- sediu CONEL
- sedii bănci
- Casa Culturii
- Clubul Copiilor
- muzeul George Enescu
- biblioteca municipală

- case memoriale
- biserici
- sinagoga

II. PROPUNERI: L.p.p. – locuințe colective în blocuri propuse
L.m.p. – locuințe individuale cu regim mic și mediu de înălțime
C.1. – zonă de protecție monumente și situri istorice
C.2. – zonă de protecție monumente de arhitectură
C.3. – zonă de protecție case memoriale
I.S.p. – hotel
- sedii clădiri publice (bănci, firme)
- amenajări spații prestări servicii și comerț la parterul blocurilor existente sau propuse;

P.p. – amenajarea Parcului Copiilor
C.C.R. – amenajarea pieței centrale – alei pietonale
- amenajare intersecții

III. REGLEMENTĂRI – prescripții specifice U.T.R.1a și 1b

➢ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.

➢ Se pot autoriza supraetajări sau construcții noi de locuințe parter, P+1, P+2, P+4 (eventual cu parter liber pentru funcțiuni complementare – servicii, comerț, etc.)

➢ Construcțiile instituțiilor publice și serviciilor propuse vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.

➢ Se recomandă ca în zonele de protecție a monumentelor și în zona istorică urbană, prin Certificatul de Urbanism, să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul existent, prin prezentarea desfășurării a câte trei clădiri de o parte și de alta a fațadei propuse a fi construite sau modificate.

➢ Se interzice construcția în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice regiunii și a materialelor prețioase; imitarea materialelor naturale, utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcții provizorii;

➢ In cazul intervențiilor la clădirile existente, se impune realizarea unor relevee desfășurări, iar în cazul schimbării volumetriei și a unor secțiuni perpendiculare pe stradă; desfășurările vor cuprinde întregul tronson al străzii (sau cel puțin în raza de 100 m a monumentelor istorice) în care se înscrie clădirea modificată;

- La construcția unor clădiri noi, se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite și clădirile existente;
- Pentru fațadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație și releveu al fațadei, fotografii ale fațadelor învecinate. Forma, materialele și culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentații grafice.
- În cadrul zonelor istorice se vor putea amplasa unități de servicii nepoluante (categoriile profesionale, sociale sau personale) și care să nu implice un trafic auto major.
- Aspectul exterior al instituțiilor publice și serviciilor este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în același timp funcțiunii propuse.
- Pentru zonele haşurate alb – culoare convențională, s-a stabilit interdicție temporară de construire până la întocmirea documentațiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D.
- Pentru zonele haşurate cu linie subțire neagră s-a stabilit interdicție temporară de construire până la realizarea lucrărilor de consolidare a terenului.
- Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localității, precum și amenajările intersecțiilor rezultate.
- Se pot autoriza investiții în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate.
- Întocmirea documentațiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D. pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică pe terenuri private se va face după încheierea procedurii legale aplicate a Legii nr. 33/1994 – exproprierea pentru cauza de utilitate publică și stabilire a statutului juridic al terenului. Trecerea terenurilor din proprietate privată în domeniul proprietății private a unității teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spații verzi, parcaje, mobilier urban (coșuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.).
- Corelate cu modernizarea străzilor și a intersecțiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare.
- Construcțiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluției privind traseul stradal și posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare.
- Nu sunt permise construcțiile pentru unități industriale.
- Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

➢ Se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor şi spaţiilor verzi de protecţie, precum şi de amenajare peisagistică (parcuri) mai ales cu specii de arbori rezistenţi la poluare şi calităţi decorative.

➢ Se vor autoriza amenajări de platforme gospodăreşti ecologiste pentru blocurile de locuinţe şi poziţionări de containere pentru gunoiul stradal şi menajer.

➢ Se interzice creşterea animalelor mari în zonă şi depozitarea gunoiului animalier.

IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- hotel
- sedii de firme
- extindere parc spital
- amenajare intersecţii
- amenajări parcări
- amenajări alei pietonale
- amenajare piaţă centrală

U.T.R. nr.2 P.O.T. = 28% C.U.T. = 1,2

ZONA DE LOCUINTE ŞI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE

Conform cap.: I.4.7.; II.1.2.5.; II.1.2.6.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; II.5.; II.6.; V.4.; V.6.; VI.4.; VI.5.; XI.2.; XI.3.;XI.4.; XI.5.

- delimitare: str. Oborul Nou, str. Calea Plevnei, str. Dumbrava Roşie, Bulevardul Victoriei;
- funcţiune dominantă: ansamblul de locuinţe şi funcţiunile complementare acestora şi mica industrie.

I. EXISTENT: L.p.e. – zonă locuinţe în blocuri existente
L.m.e. – zonă locuinţe individuale cu regim mic de înălţime
I.S.e. - şcoală generală
- biserică
I.e - S.C. „Moldopan" S.A.
- S.C. „Prolacom" S.A.

II. PROPUNERI: L.p.p. – locuinţe colective în blocuri propuse
L.m.p. – locuinţe individuale cu regim mic şi mediu de înălţime
- I.S.p. - amenajări spaţii prestări servicii şi comerţ la parterul blocurilor existente sau propuse; în mod special se prevede amenajarea b-dului Victoriei ca arteră comercială

III. REGLEMENTĂRI – prescripţii specifice U.T.R.2

➢ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreţinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.

➢ Se pot autoriza supraetajări sau construcţii noi de locuinţe parter, P+1, P+2, P+4 (eventual cu parter liber pentru funcţiuni complementare – servicii, comerţ, etc.)
➢ Construcţiile propuse vor avea volume simple şi un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.
➢ Se interzice construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice regiunii şi a materialelor preţioase; imitarea materialelor naturale, utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcţii provizorii;
➢ In cazul intervenţiilor la clădirile existente, se impune realizarea unor relevee desfăşurări, iar în cazul schimbării volumetriei şi a unor secţiuni perpendiculare pe stradă; desfăşurările vor cuprinde întregul tronson al străzii (sau cel puţin în raza de 100 m a monumentelor istorice) în care se înscrie clădirea modificată;
➢ La construcţia unor clădiri noi, se va urmări respectarea şi păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la faţade a materialelor folosite la clădirile existente;
➢ Pentru faţadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentaţii care să cuprindă plan de situaţie şi releveu al faţadei, fotografii ale faţadelor învecinate. Forma, materialele şi culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentaţii grafice.
➢ În cadrul zonelor de locuit existente se vor putea amplasa unităţi de servicii nepoluante (categoriile profesionale, sociale sau personale) şi care să nu implice un trafic auto major.
➢ Aspectul exterior al clădirilor propuse este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în acelaşi timp funcţiunii propuse.
➢ Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale, precum şi amenajările intersecţiilor rezultate.
➢ Se pot autoriza investiţii în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate.
➢ Întocmirea documentaţiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D. pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică pe terenuri private se va face după încheierea procedurii legale aplicate a Legii nr. 33/1994 – exproprierea pentru cauza de utilitate publică şi stabilire a statutului juridic al terenului. Trecerea terenurilor din proprietate privată în domeniul proprietăţii private a unităţii teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
➢ Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spaţii verzi, parcaje, mobilier urban (coşuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.).

➢ Corelate cu modernizarea străzilor şi a intersecţiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătăţire şi completare a echipării tehnico-edilitare.
➢ Construcţiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluţiei privind traseul stradal şi posibilităţile de racord la reţelele tehnico-edilitare.
➢ Nu sunt permise construcţiile pentru unităţi industriale.
➢ Se vor sprijini acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.
➢ Se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor şi spaţiilor verzi de protecţie, precum şi de amenajare peisagistică (parcuri) mai ales cu specii de arbori rezistenţi la poluare şi calităţi decorative.
➢ Se vor autoriza amenajări de platforme gospodăreşti ecologiste pentru blocurile de locuinţe şi poziţionări de containere pentru gunoiul stradal şi menajer.
➢ Se interzice creşterea animalelor mari în zonă şi depozitarea gunoiului animalier.

IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
- amenajări de mici spaţii comerciale şi prestări servicii
- cabinete de asistenţă de sănătate

U.T.R. nr.3 P.O.T. = 32% C.U.T. = 0,9
ZONĂ INDUSTRIALĂ, LOCUINTE ŞI SERVICII
PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE
Conform cap.: I.5.3.; I.5.4.; II.1.2.5.; II.1.2.6.; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; II.3.1.13.; II.3.; II.6.; V.4.; V.6.; VI.4.; VII.3.; VII.4.; VIII.3.; VIII.4.; VIII.5.; IX.3.; IX.4.; IX.5.; IX.6.; IX.7.; XI.2.; XI.3.; XI.4.; XI.5.

- delimitare: Calea Plevnei, str. Miron Costin, str. Ştefan cel Mare, zona industrială S-E, b-dul Victoriei;
- funcţiunea dominantă: zona industrială cu funcţiuni adiacente, ansamblul de locuinţe şi servicii.

I. EXISTENT: L.p.e. – zonă locuinţe în blocuri existente
L.m.e. – zonă locuinţe individuale cu regim mic de înălţime
I.S.e. – Casa de Copii nr.2
- Obor
- sediu pompieri
I.e - S.C. „Transport Mixt" S.A.
- Zona industrială E-SE

II. PROPUNERI: L.p.p. – locuinţe colective în blocuri propuse
L.m.p. – locuinţe individuale cu regim mic şi mediu de înălţime

I.S.p. - amenajări spaţii prestări servicii şi comerţ la parterul blocurilor existente sau propuse ;
- extindere Obor

P.p.p. – perdele de protecţie în zona cimitirului propus pe str. Dumbrava Roşie
- perdea de protecţie şi amenajare parc între zona industrială şi extinderea Oborului
- extindere parc Casa de Copii nr.2

G.c.p. – propunere cimitir pe str. Dumbrava Roşie

III. REGLEMENTĂRI – prescripţii specifice U.T.R.3

➢ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreţinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.

➢ Se pot autoriza supraetajări sau construcţii noi de locuinţe parter, P+1, P+2, P+4 (eventual cu parter liber pentru funcţiuni complementare – servicii, comerţ, etc.)

➢ Construcţiile propuse vor avea volume simple şi un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.

➢ Se interzice construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice regiunii şi a materialelor preţioase; imitarea materialelor naturale, utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcţii provizorii;

➢ In cazul intervenţiilor la clădirile existente, se impune realizarea unor relevee desfăşurări, iar în cazul schimbării volumetriei şi a unor secţiuni perpendiculare pe stradă; desfăşurările vor cuprinde întregul tronson al străzii (sau cel puţin în raza de 100 m a monumentelor istorice) în care se înscrie clădirea modificată;

➢ La construcţia unor clădiri noi, se va urmări respectarea şi păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la faţade a materialelor folosite şi clădirile existente;

➢ Pentru faţadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentaţii care să cuprindă plan de situaţie şi releveu al faţadei, fotografii ale faţadelor învecinate. Forma, materialele şi culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentaţii grafice.

➢ Aspectul exterior al clădirilor propuse este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în acelaşi timp funcţiunii propuse.

➢ Pentru zonele haşurate alb – culoare convenţională, s-a stabilit interdicţie temporară de construire până la întocmirea documentaţiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D.

➢ Pentru zonele haşurate cu linie subţire neagră s-a stabilit interdicţie temporară de construire până la realizarea lucrărilor de consolidare a terenului.

➢ Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localității, precum şi amenajările intersecțiilor rezultate.
➢ Întocmirea documentațiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D. pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică pe terenuri private se va face după încheierea procedurii legale aplicate a Legii nr. 33/1994 – exproprierea pentru cauza de utilitate publică şi stabilire a statutului juridic al terenului. Trecerea terenurilor din proprietate privată în domeniul proprietății private a unității teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
➢ Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spații verzi, parcaje, mobilier urban (coşuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.).
➢ Corelate cu modernizarea străzilor şi a intersecțiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătățire şi completare a echipării tehnico-edilitare.
➢ Construcțiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluției privind traseul stradal şi posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare.
➢ Sunt permise extinderi şi îndesiri ale construcțiilor din zona industrială.
➢ Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului şi se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural şi construit.
➢ Se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor şi spațiilor verzi de protecție, precum şi de amenajare peisagistică (parcuri) mai ales cu specii de arbori rezistenți la poluare şi calități decorative.
➢ Se vor autoriza amenajări de platforme gospodăreşti ecologiste pentru blocurile de locuințe şi poziționări de containere pentru gunoiul stradal şi menajer.
➢ Se interzice creşterea animalelor mari în zonă şi a depozitarea gunoiului animalier.

IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- extindere Obor
- extindere parc b-dul Victoriei
- extindere cimitir str. Dumbrava Roşie
- propunere parc str. Oborul Nou

U.T.R. nr.4 P.O.T. = 32% C.U.T. = 0,9

ZONĂ LOCUINTE

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE

Conform cap.: I.4.6.; I.4.7.; I.5.1.; II.1.2.5.; II.1.2.6.; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; II.3.1.10.; II.5.; II.6.; V.4.; V.6.; VI.4.; VI.5.; IX.3.; IX.4.; IX.5.; IX.6.; IX.7.; XI.2.; XI.3.; XI.4.; XI.5.

- delimitare: str. C.D. Gherea, râul Jijia, str. Ştefan cel Mare, str. Miron Costin, str. Oborul Nou, str. Zădurovici, str. Rândunica;

- funcţiune dominantă: locuinţe individuale.

I. EXISTENT: L.m.e. – zonă locuinţe individuale cu regim mic de înălţime
I.S.e. – grădiniţă
- şcoală generală
- Biserica Sf. Nicolae
- cămin de bătrâni

C.C.R.e. – autogara
- autobaza
- mici unităţi industriale şi agroindustriale

II. PROPUNERI: L.m.p. – locuinţe individuale cu regim mic şi mediu de înălţime
C.1. – zonă de protecţie monumente şi situri istorice
C.2. – zonă de protecţie monumente de arhitectură
I.S.p. - amenajări spaţii prestări servicii şi comerţ la parterul locuinţelor existente sau propuse
P.p. – amenajări spaţii verzi de agrement pe terenuri particulare aflate pe malul Jijiei
C.C.R. - amenajare intersecţii

III. REGLEMENTĂRI – prescripţii specifice U.T.R.4

➢ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreţinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.

➢ Se pot autoriza supraetajări sau construcţii noi de locuinţe parter, P+1, P+2, (eventual cu parter liber pentru funcţiuni complementare – servicii, comerţ, etc.)

➢ Construcţiile propuse vor avea volume simple şi un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.

➢ Se recomandă ca în zonele de protecţie a monumentelor şi în zona istorică urbană, prin Certificatul de Urbanism, să se solicite explicitarea modului de înscriere a faţadei în frontul existent, prin prezentarea desfăşurării a câte trei clădiri de o parte şi de alta a faţadei propuse a fi construite sau modificate.

➢ Se interzice construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice regiunii şi a materialelor preţioase; imitarea materialelor naturale, utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcţii provizorii;

➢ In cazul intervenţiilor la clădirile existente, se impune realizarea unor relevee desfăşurări, iar în cazul schimbării volumetriei şi a unor secţiuni perpendiculare pe stradă; desfăşurările vor cuprinde întregul tronson al străzii (sau cel puţin în raza de 100 m a monumentelor istorice) în care se înscrie clădirea modificată;

➢ La construcţia unor clădiri noi, se va urmări respectarea şi păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la faţade a materialelor folosite şi clădirile existente;

➢ Pentru fațadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație și releveu al fațadei, fotografii ale fațadelor învecinate. Forma, materialele și culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentații grafice.
➢ În zona Bisericii Sf. Nicolae se vor putea amplasa unități de servicii nepoluante (categoriile profesionale, sociale sau personale) și care să nu implice un trafic auto major, la o distanță mai mare de 100 m față de monument.
➢ Aspectul exterior al clădirilor este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în același timp funcțiunii propuse.
➢ Pentru zonele haşurate alb – culoare convențională, s-a stabilit interdicție temporară de construire până la întocmirea documentațiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D.
➢ Pentru zonele haşurate cu linie subțire neagră s-a stabilit interdicție temporară de construire până la realizarea lucrărilor de consolidare a terenului.
➢ Zona haşurată pe două direcții cu linie subțire neagră, aflată pe malurile râului Jijia reprezintă zona de protecție față de inundații (15 m față de albia minoră) și se vor autoriza construcții numai cu aviz O.G.A.
➢ Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localității, precum și amenajările intersecțiilor rezultate.
➢ Se pot autoriza investiții în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate.
➢ Întocmirea documentațiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D. pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică pe terenuri private se va face după încheierea procedurii legale aplicate a Legii nr. 33/1994 – exproprierea pentru cauza de utilitate publică și stabilire a statutului juridic al terenului. Trecerea terenurilor din proprietate privată în domeniul proprietății private a unității teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
➢ Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spații verzi, parcaje, mobilier urban (coșuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.).
➢ Corelate cu modernizarea străzilor și a intersecțiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare.
➢ Construcțiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluției privind traseul stradal și posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare.
➢ Nu sunt permise construcțiile pentru unități industriale.
➢ Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

➢ Se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor şi spaţiilor verzi de protecţie, precum şi de amenajare peisagistică (parcuri) mai ales cu specii de arbori rezistenţi la poluare şi calităţi decorative.

➢ Se vor autoriza amenajări de platforme gospodăreşti ecologiste pentru blocurile de locuinţe şi poziţionări de containere pentru gunoiul stradal şi menajer.

IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- amenajări de zone de agrement ecologic
- pensiuni particulare

U.T.R. nr.5 P.O.T. = 30% C.U.T. = 1

ZONA INDUSTRIALĂ DE N-E ŞI FUNCTIUNILE ADIACENTE

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE

Conform cap.: I.4.6.; I.5.2.; I.5.3.; I.5.4.; II.1.2.5.; II.1.2.6.; II.3.1.;II.3.1.8.; II.3.1.9.; II.3.1.10.; II.5.; II.6.; V.4.; V.6.; VI.4.; VI.5.; VII.3.; VII.4.; VIII.3.; VIII.4.; VIII.5.; IX.3.; IX.4.; IX.5.; IX.6.; IX.7.; XI.2.; XI.3.; XI.4.; XI.5.

- delimitare: Aleea Socului, str. Horea, zona industrială E-NE, perimetrul intravilan propus pe zona S-SE, râul Jijia;
- funcţiunea dominantă: zonă industrială cu funcţiuni adiacente, locuinţe individuale cu terenuri agricole, propunere zonă plantată de agrement.

I. EXISTENT: L.m.e. – zonă locuinţe individuale cu regim mic de înălţime

II. PROPUNERI: L.m.p. – locuinţe individuale cu regim mic şi mediu de înălţime

I.S.p. - amenajări spaţii prestări servicii, comerţ, expoziţii în clădirile fabricii de mătase, fabricii de încălţăminte şi a fabricii de sticlă

P.p. – amenajare zonă de agrement şi perdea de protecţie între zona industrială şi zona de locuinţe

III. REGLEMENTĂRI – prescripţii specifice U.T.R.5

➢ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreţinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.

➢ Se pot autoriza supraetajări sau construcţii noi de locuinţe parter, P+1, P+2, (eventual cu parter liber pentru funcţiuni complementare – servicii, comerţ, etc.)

➢ Construcţiile propuse vor avea volume simple şi un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.

➢ In cazul intervenţiilor la clădirile existente, se impune realizarea unor relevee desfăşurări, iar în cazul schimbării volumetriei şi a unor secţiuni perpendiculare pe stradă; desfăşurările vor cuprinde întregul tronson al străzii (sau cel puţin în raza de 100 m a monumentelor istorice) în care se înscrie clădirea modificată;

➢ La construcția unor clădiri noi, se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite și clădirile existente;
➢ Pentru fațadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație și releveu al fațadei, fotografii ale fațadelor învecinate. Forma, materialele și culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentații grafice.
➢ Aspectul exterior al clădirilor propuse este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în același timp funcțiunii propuse.
➢ Pentru zonele haşurate alb – culoare convențională, s-a stabilit interdicție temporară de construire până la întocmirea documentațiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D.
➢ Zona haşurată pe două direcții cu linie subțire neagră, aflată pe malurile râului Jijia reprezintă zona de protecție față de inundații (15 m față de albia minoră) și se vor autoriza construcții numai cu aviz O.G.A.
➢ Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localității, precum și amenajările intersecțiilor rezultate.
➢ Se pot autoriza investiții în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate.
➢ Întocmirea documentațiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D. pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică pe terenuri private se va face după încheierea procedurii legale aplicate a Legii nr. 33/1994 – exproprierea pentru cauza de utilitate publică și stabilire a statutului juridic al terenului. Trecerea terenurilor din proprietate privată în domeniul proprietății private a unității teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
➢ Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spații verzi, parcaje, mobilier urban (coșuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.).
➢ Corelate cu modernizarea străzilor și a intersecțiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare.
➢ Construcțiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluției privind traseul stradal și posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare.
➢ Este permisă îndesirea construcțiilor pentru unități industriale.
➢ Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.
➢ Se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor și spațiilor verzi de protecție, precum și de amenajare peisagistică (parcuri) mai ales cu specii de arbori rezistenți la poluare și calități decorative.

➢ Se vor autoriza amenajări şi poziţionări de containere pentru gunoiul stradal şi menajer.

IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- amenajare zonă de agrement
- amenajare de mici ateliere manufacturiere la fabrica de sticlă ce pot fi vizitate de turişti
- expoziţii cu produse de industrie uşoară

U.T.R. nr.6 P.O.T. = 32% C.U.T. = 0,9

ZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE CU TERENURI AGRICOLE

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE

Conform cap.: I.4.5.; I.4.6.; II.1.2.5.; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; II.3.1.10.; II.5.; V.4.; VI.4.; VI.5.; VII.3.; VII.4.; VIII.3.; VIII.4.; VIII.5.; XI.2.; XI.3.; XI.4.; XI.5.

- delimitare: str. Ioan Românul până la intersecţia cu str. Maramureş, limită intravilan N-E, str. Horea, Aleea Socului, calea ferată, râul Jijia;
- funcţiunea dominantă: locuinţe individuale, terenuri agricole.

I. EXISTENT: L.m.e. – zonă locuinţe individuale cu regim mic de înălţime
I.S.e. – grădiniţă
- şcoală generală
- biserică

G.c.e. - cimitir

II. PROPUNERI: L.m.p. – locuinţe individuale cu regim mic şi mediu de înălţime
C.2. – zonă de protecţie monumente de arhitectură
I.S.p. - amenajări spaţii prestări servicii şi comerţ la parterul locuinţelor existente sau propuse ;
P.p. – amenajare spaţii verzi şi de agrement pe terenuri particulare aflate pe malul Jijiei

III. REGLEMENTĂRI – prescripţii specifice U.T.R.6

➢ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreţinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.

➢ Se pot autoriza supraetajări sau construcţii noi de locuinţe parter, P+1, P+2, (eventual cu parter liber pentru funcţiuni complementare – servicii, comerţ, etc.)

➢ Construcţiile propuse vor avea volume simple şi un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.

➢ In cazul intervenţiilor la clădirile existente, se impune realizarea unor relevee desfăşurări, iar în cazul schimbării volumetriei şi a unor secţiuni perpendiculare pe stradă; desfăşurările vor cuprinde întregul tronson al străzii (sau cel puţin în raza de 100 m a monumentelor istorice) în care se înscrie clădirea modificată;

➢ La construcția unor clădiri noi, se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite și clădirile existente;
➢ Pentru fațadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație și releveu al fațadei, fotografii ale fațadelor învecinate. Forma, materialele și culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentații grafice.
➢ Aspectul exterior al clădirilor propuse este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în același timp funcțiunii propuse.
➢ Pentru zonele haşurate alb – culoare convențională, s-a stabilit interdicție temporară de construire până la întocmirea documentațiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D.
➢ Pentru zonele haşurate cu linie subțire neagră s-a stabilit interdicție temporară de construire până la realizarea lucrărilor de consolidare a terenului.
➢ Zona haşurată pe două direcții cu linie subțire neagră, aflată pe malurile râului Jijia reprezintă zona de protecție față de inundații (15 m față de albia minoră) și se vor autoriza construcții numai cu aviz O.G.A.
➢ Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localității, precum și amenajările intersecțiilor rezultate.
➢ Se pot autoriza investiții în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate.
➢ Întocmirea documentațiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D. pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică pe terenuri private se va face după încheierea procedurii legale aplicate a Legii nr. 33/1994 – exproprierea pentru cauza de utilitate publică și stabilire a statutului juridic al terenului. Trecerea terenurilor din proprietate privată în domeniul proprietății private a unității teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
➢ Se va acorda o atenție deosebită construcțiilor ce se vor autoriza pe str. Ioan Românul, stradă ce coincide cu DN29A.
➢ Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spații verzi, parcaje, mobilier urban (coșuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.).
➢ Corelate cu modernizarea străzilor și a intersecțiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare.
➢ Construcțiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluției privind traseul stradal și posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare.
➢ Nu sunt permise construcțiile pentru unități industriale.
➢ Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

➢ Se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor şi spaţiilor verzi de protecţie, precum şi de amenajare peisagistică (parcuri) mai ales cu specii de arbori rezistenţi la poluare şi calităţi decorative.

➢ Se vor autoriza amenajări de containere pentru gunoiul stradal şi menajer.

IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- amenajări de zone de agrement ecologic
- pensiuni particulare
- cabinete pentru asistenţă de sănătate

U.T.R. nr.7 P.O.T. = 30% C.U.T. = 0,9

ZONĂ LOCUINTE ŞI TERENURI AGRICOLE

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE

Conform cap.: I.5.2.; I.7.3.; I.7.4.; II.1.2.5.; II.1.2.6.; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; II.6.; V.6.; IX.3.; IX.4.; IX.5.; IX.6.; IX.7.

- delimitare: intersecţie str. Ardeal cu str. Mihai Eminescu, limită intravilan N-V, limită intravilan N, str. Ioan Românul până la intersecţia cu str. Mihai Eminescu;
- funcţiunea dominantă: locuinţe, terenuri agricole.

I. EXISTENT: L.m.e. – zonă locuinţe individuale cu regim mic de înălţime
T.E.e. – staţie 110 kV
A.e. – societăţi comerciale agroindustriale

II. PROPUNERI: L.m.p. – locuinţe individuale cu regim mic şi mediu de înălţime
I.S.p. - amenajări spaţii prestări servicii şi comerţ la parterul locuinţelor existente sau propuse;

III. REGLEMENTĂRI – prescripţii specifice U.T.R.7

➢ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreţinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.

➢ Se pot autoriza supraetajări sau construcţii noi de locuinţe parter, P+1, P+2, (eventual cu parter liber pentru funcţiuni complementare – servicii, comerţ, etc.)

➢ Construcţiile propuse vor avea volume simple şi un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.

➢ In cazul intervenţiilor la clădirile existente, se impune realizarea unor relevee desfăşurări, iar în cazul schimbării volumetriei şi a unor secţiuni perpendiculare pe stradă; desfăşurările vor cuprinde întregul tronson al străzii (sau cel puţin în raza de 100 m a monumentelor istorice) în care se înscrie clădirea modificată;

➢ La construcţia unor clădiri noi, se va urmări respectarea şi păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la faţade a materialelor folosite şi clădirile existente;

➢ Pentru faţadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentaţii care să cuprindă plan de situaţie şi releveu al faţadei, fotografii ale faţadelor învecinate.

Forma, materialele şi culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentaţii grafice.

➢ Aspectul exterior al clădirilor propuse este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în acelaşi timp funcţiunii propuse.

➢ Pentru zonele haşurate alb – culoare convenţională, s-a stabilit interdicţie temporară de construire până la întocmirea documentaţiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D.

➢ Pentru zonele haşurate cu linie subţire neagră s-a stabilit interdicţie temporară de construire până la realizarea lucrărilor de consolidare a terenului.

➢ Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localităţii, precum şi amenajările intersecţiilor rezultate.

➢ Se pot autoriza investiţii în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate.

➢ Întocmirea documentaţiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D. pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică pe terenuri private se va face după încheierea procedurii legale aplicate a Legii nr. 33/1994 – exproprierea pentru cauza de utilitate publică şi stabilire a statutului juridic al terenului. Trecerea terenurilor din proprietate privată în domeniul proprietăţii private a unităţii teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

➢ Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spaţii verzi, parcaje, mobilier urban (coşuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.).

➢ Corelate cu modernizarea străzilor şi a intersecţiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătăţire şi completare a echipării tehnico-edilitare.

➢ Construcţiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluţiei privind traseul stradal şi posibilităţile de racord la reţelele tehnico-edilitare.

➢ Nu sunt permise construcţiile pentru unităţi industriale.

➢ Se vor sprijini acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.

➢ Se vor autoriza amenajări de containere pentru gunoiul stradal şi menajer.

U.T.R. nr.8 P.O.T. = 30% C.U.T. = 0,9

ZONĂ INDUSTRIALĂ

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE

Conform cap.: I.7.3.; I.7.4.; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; II.3.1.10.; II.5.; IX.3.; IX.4.; IX.5.; IX.6.; IX.7.; XI.2.; XI.3.; XI.4.; XI.5.

- delimitare: calea ferată, zonă industrială N-V, str. Ardeal până la intersecţia cu str. Mihai Eminescu, str. C.D. Gherea;
- funcţiunea dominantă: zonă industrială.

I. EXISTENT: L.m.e. – zonă locuințe individuale cu regim mic de înălțime
I.e. – fabrica de cărămizi
- baze de recepție legume fructe
- depozite

C.C.F. – depozite și triaj
C.C.R. – stație de asfalt și depozit carburanți

II. PROPUNERI: L.m.p. – locuințe individuale cu regim mic și mediu de înălțime

III. REGLEMENTĂRI – prescripții specifice U.T.R.8

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.
- Se pot autoriza supraetajări sau construcții noi de locuințe parter, P+1, P+2, (eventual cu parter liber pentru funcțiuni complementare – servicii, comerț, etc.)
- Construcțiile propuse vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.
- La construcția unor clădiri noi, se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite și clădirile existente;
- Corelate cu modernizarea străzilor și a intersecțiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare.
- Construcțiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluției privind traseul stradal și posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare.
- Sunt permise îndesiri ale construcțiilor din zona industrială.
- Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

U.T.R. nr.9 P.O.T. = 32% C.U.T. = 0,9
ZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE
PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE
Conform cap.: I.4.7.; I.7.3.; I.7.4.; II.1.2.5.; II.1.2.6.; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; II.3.1.10.; II.5.; II.6.; V.6.; IX.3.; IX.4.; IX.5.; IX.6.; IX.7.

- delimitare: limita intravilan SV-V-NV, str. Olteniei, calea ferată, str. Podul Înalt până la intersecția cu C.D. Gherea, str. George Enescu;
- funcțiunea dominantă: locuințe individuale cu terenuri agricole.

I. EXISTENT: L.m.e. – zonă locuințe individuale cu regim mic de înălțime
I.S.e. - școală generală
C.C.F. – Stația CFR Dorohoi

The following document has not been transmitted. Please try again.
Try to retransmit the rest of pages.

(THU) JAN 25 2018 8:49

User/Account	:	DOCUMENT#	: 7649078-962
DESTINATION	: Arhitect	TIME STORED	: JAN 25 8:12
ADDRESS	: 192.168.10 .107	TX START	: JAN 25 8:47
		DURATION	: 1min.30sec
		COM.MODE	: FTP

PAGES	: 1page
RESULT	: ED08C8

The following document has not been transmitted. Please try again.
Try to retransmit the rest of pages.

(THU) JAN 25 2018 8:52

User/Account :
DESTINATION : Arhitect
ADDRESS : 192.168.10 .107

DOCUMENT# : 7649078-963
TIME STORED : JAN 25 8:14
TX START : JAN 25 8:49
DURATION : 1min.30sec
COM.MODE : FTP

PAGES : 1page
RESULT : ED09C8

I.e. – depozite
- mică industrie

A.e. – depozite

II. PROPUNERI: L.m.p. – locuințe individuale cu regim mic și mediu de înălțime

C.1. – zonă de protecție monumente și situri istorice

I.S.p. - amenajări spații prestări servicii și comerț la parterul locuințelor existente sau propuse , în mod special în zona străzii George Enescu până la intersecția cu str. Mândru Constantin

C.C.R. – amenajare alei pietonale
- amenajare intersecții

III. REGLEMENTĂRI – prescripții specifice U.T.R.9

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.
- Se pot autoriza supraetajări sau construcții noi de locuințe parter, P+1, P+2, (eventual cu parter liber pentru funcțiuni complementare – servicii, comerț, etc.)
- Construcțiile propuse vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.
- Se recomandă ca în zonele de protecție a monumentelor și în zona istorică urbană, prin Certificatul de Urbanism, să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul existent, prin prezentarea desfășurării a câte trei clădiri de o parte și de alta a fațadei propuse a fi construite sau modificate.
- Se interzice construcția în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice regiunii și a materialelor prețioase; imitarea materialelor naturale, utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcții provizorii;
- In cazul intervențiilor la clădirile existente, se impune realizarea unor relevee desfășurări, iar în cazul schimbării volumetriei și a unor secțiuni perpendiculare pe stradă; desfășurările vor cuprinde întregul tronson al străzii (sau cel puțin în raza de 100 m a monumentelor istorice) în care se înscrie clădirea modificată;
- La construcția unor clădiri noi, se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite și clădirile existente;
- Pentru fațadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație și releveu al fațadei, fotografii ale fațadelor învecinate. Forma, materialele și culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentații grafice.

- În cadrul zonelor istorice se vor putea amplasa unităţi de servicii nepoluante (categoriile profesionale, sociale sau personale) şi care să nu implice un trafic auto major.
- Aspectul exterior al instituţiilor publice şi serviciilor este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în acelaşi timp funcţiunii propuse.
- Pentru zonele haşurate alb – culoare convenţională, s-a stabilit interdicţie temporară de construire până la întocmirea documentaţiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D.
- Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localităţii, precum şi amenajările intersecţiilor rezultate.
- Se pot autoriza investiţii în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate.
- Întocmirea documentaţiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D. pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică pe terenuri private se va face după încheierea procedurii legale aplicate a Legii nr. 33/1994 – exproprierea pentru cauza de utilitate publică şi stabilire a statutului juridic al terenului. Trecerea terenurilor din proprietate privată în domeniul proprietăţii private a unităţii teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spaţii verzi, parcaje, mobilier urban (coşuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.).
- Corelate cu modernizarea străzilor şi a intersecţiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătăţire şi completare a echipării tehnico-edilitare.
- Construcţiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluţiei privind traseul stradal şi posibilităţile de racord la reţelele tehnico-edilitare.
- Nu sunt permise construcţiile pentru unităţi industriale.
- Se vor sprijini acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor şi spaţiilor verzi de protecţie, precum şi de amenajare peisagistică (parcuri) mai ales cu specii de arbori rezistenţi la poluare şi calităţi decorative.
- Se vor autoriza amenajări de containere pentru gunoiul stradal şi menajer.

IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- sedii firme
- cabinete pentru asistenţă de sănătate
- spaţii comerciale
- săli de expoziţie

U.T.R. nr.10 P.O.T. = 30% C.U.T. = 1,0

ZONĂ DE LOCUINTE CU ZONĂ DE AGREMENT, SPORT

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE

Conform cap.: II.1.2.5.; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; V.4.; VI.4.; VI.5.; VII.3.; VII.4.; VIII.3.; VIII.4.; VIII.5.; X.2.; XI.2.; XI.3.; XI.4.; XI.5.

- delimitare: limită intravilan S-V-N, str. George Enescu, str. Grigore Ghica, str. Alexandru Sahia, str. Alexandru Ioan Cuza, str. Poştei;
- funcţiunea dominantă: locuinţe individuale, zonă agrement sport.

I. EXISTENT: L.p.e. – zonă locuinţe în blocuri existente

L.m.e. – zonă locuinţe individuale cu regim mic de înălţime

I.S.e. – grădiniţe

- şcoli generale
- unitate militară

P.e. – zonă de agrement şi cabană – str. 13 Decembrie

P.s. – zona stadion

G.c. – cimitirul evreesc

- cimitirul eroilor

G.s. – platforma GOSCOM

II. PROPUNERI: L.p.p. – locuinţe colective în blocuri propuse

L.m.p. – locuinţe individuale cu regim mic şi mediu de înălţime

I.S.p. - amenajări spaţii prestări servicii şi comerţ la parterul clădirilor existente sau propuse ;

P.p. – amenajarea zonei de agrement str. 13 Decembrie

- amenajare zona stadion

C.C.R. – amenajare alei pietonale

- amenajare intersecţii

III. REGLEMENTĂRI – prescripţii specifice U.T.R.10

➢ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreţinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.

➢ Se pot autoriza supraetajări sau construcţii noi de locuinţe parter, P+1, P+2, P+4 (eventual cu parter liber pentru funcţiuni complementare – servicii, comerţ, etc.)

➢ Construcţiile propuse vor avea volume simple şi un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.

➢ La construcţia unor clădiri noi, se va urmări respectarea şi păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la faţade a materialelor folosite şi clădirile existente;

➢ Pentru faţadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentaţii care să cuprindă plan de situaţie şi releveu al faţadei, fotografii ale faţadelor învecinate.

Forma, materialele şi culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentaţii grafice.

- Aspectul exterior clădirilor propuse este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în acelaşi timp funcţiunii propuse.
- Pentru zonele haşurate cu linie subţire neagră s-a stabilit interdicţie temporară de construire până la realizarea lucrărilor de consolidare a terenului.
- Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localităţii, precum şi amenajările intersecţiilor rezultate.
- Se pot autoriza investiţii în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate.
- Întocmirea documentaţiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D. pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică pe terenuri private se va face după încheierea procedurii legale aplicate a Legii nr. 33/1994 – exproprierea pentru cauza de utilitate publică şi stabilire a statutului juridic al terenului. Trecerea terenurilor din proprietate privată în domeniul proprietăţii private a unităţii teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spaţii verzi, parcaje, mobilier urban (coşuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.).
- Corelate cu modernizarea străzilor şi a intersecţiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătăţire şi completare a echipării tehnico-edilitare.
- Construcţiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluţiei privind traseul stradal şi posibilităţile de racord la reţelele tehnico-edilitare.
- Nu sunt permise construcţiile pentru unităţi industriale.
- Se vor sprijini acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona, drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor şi spaţiilor verzi de protecţie, precum şi de amenajare peisagistică (parcuri) mai ales cu specii de arbori rezistenţi la poluare şi calităţi decorative.
- Se vor autoriza amenajări de platforme gospodăreşti ecologiste pentru blocurile de locuinţe şi poziţionări de containere pentru gunoiul stradal şi menajer.
- Se interzice creşterea animalelor mari în zonă şi depozitarea gunoiului animalier.

IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- amenajări sportive
- cabinete pentru asistenţă de sănătate
- restaurări case memoriale

U.T.R. nr.11 P.O.T. = 30% C.U.T. = 0,9

ZONĂ DE LOCUINTE INDIVIDUALE

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE

Conform cap.: II.1.2.5.; II.1.2.6.; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; V.4.; XI.2.; XI.3.; XI.4.; XI.5.

- delimitare: str. Spiru Haret, str. Poştei, Aleea Prieteniei, str. N. Titulescu, B-dul Victoriei, limita de S a intravilanului;
- funcţiunea dominantă: locuinţe individuale şi terenuri agricole.

I. EXISTENT: L.m.e. – zonă locuinţe individuale cu regim mic de înălţime
I.S.e. – biserică

II. PROPUNERI: L.m.p. – locuinţe individuale cu regim mic şi mediu de înălţime
I.S.p. amenajări spaţii prestări servicii şi comerţ la parterul locuinţelor existente sau propuse

III. REGLEMENTĂRI – prescripţii specifice U.T.R.11

➢ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreţinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.

➢ Se pot autoriza supraetajări sau construcţii noi de locuinţe parter, P+1, P+2 (eventual cu parter liber pentru funcţiuni complementare – servicii, comerţ, etc.)

➢ Construcţiile propuse vor avea volume simple şi un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.

➢ La construcţia unor clădiri noi, se va urmări respectarea şi păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la faţade a materialelor folosite şi clădirile existente;

➢ Aspectul exterior al instituţiilor publice şi serviciilor este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în acelaşi timp funcţiunii propuse.

➢ Pentru zonele haşurate cu linie subţire neagră s-a stabilit interdicţie temporară de construire până la realizarea lucrărilor de consolidare a terenului.

➢ Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localităţii, precum şi amenajările intersecţiilor rezultate.

➢ Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spaţii verzi, parcaje, mobilier urban (coşuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.).

➢ Corelate cu modernizarea străzilor şi a intersecţiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătăţire şi completare a echipării tehnico-edilitare.

➢ Construcţiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluţiei privind traseul stradal şi posibilităţile de racord la reţelele tehnico-edilitare.

- Nu sunt permise construcţiile pentru unităţi industriale.
- Se vor sprijini acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor şi spaţiilor verzi de protecţie
- Se vor autoriza amenajări de containere pentru gunoiul stradal şi menajer.

U.T.R. nr.12 P.O.T. = 32% C.U.T. = 0,9
ZONĂ DE LOCUINTE

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE
Conform cap.: II.1.2.5.; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; VI.4.; VI.5.; VII.3.; VII.4.; VIII.3.; VIII.4.; VIII.5.; IX.3.; IX.4.; IX.5.; IX.6.; IX.7.; XI.2.; XI.3.; XI.4.; XI.5.

- delimitare: limită intravilan S-V, str. 1 Mai, str. Nicolae Titulescu, b-dul Victoriei;
- funcţiunea dominantă: locuinţe colective în bloc şi locuinţe individuale.

I. EXISTENT: L.p.e. – zonă locuinţe în blocuri existente
L.m.e. – zonă locuinţe individuale cu regim mic de înălţime
I.S.e. - şcoală generală
- liceu
- policlinică
- unitate militară

G.c. – cimitir evreesc

II. PROPUNERI: L.p.p. – locuinţe colective în blocuri propuse
L.m.p. – locuinţe individuale cu regim mic şi mediu de înălţime
I.S.p. - amenajări spaţii prestări servicii şi comerţ la parterul clădirilor existente sau propuse
P.p. – amenajare spaţii verzi pe str. Libertăţii, str. 1 Mai şi b-dul Victoriei
C.C.R. – amenajare alei pietonale
- modernizare str. 1 Mai

III. REGLEMENTĂRI – prescripţii specifice U.T.R.12
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreţinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.
- Se pot autoriza supraetajări sau construcţii noi de locuinţe parter, P+1, P+2, P+4 (eventual cu parter liber pentru funcţiuni complementare – servicii, comerţ, etc.)

- Construcţiile propuse vor avea volume simple şi un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.
- La construcţia unor clădiri noi, se va urmări respectarea şi păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la faţade a materialelor folosite şi clădirile existente;
- Pentru faţadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentaţii care să cuprindă plan de situaţie şi releveu al faţadei, fotografii ale faţadelor învecinate. Forma, materialele şi culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentaţii grafice.
- Aspectul exterior al clădirilor propuse este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în acelaşi timp funcţiunii propuse.
- Pentru zonele haşurate alb – culoare convenţională, s-a stabilit interdicţie temporară de construire până la întocmirea documentaţiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D.
- Pentru zonele haşurate cu linie subţire neagră s-a stabilit interdicţie temporară de construire până la realizarea lucrărilor de consolidare a terenului.
- Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localităţii, precum şi amenajările intersecţiilor rezultate.
- Se pot autoriza investiţii în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate.
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spaţii verzi, parcaje, mobilier urban (coşuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.).
- Corelate cu modernizarea străzilor şi a intersecţiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătăţire şi completare a echipării tehnico-edilitare.
- Construcţiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluţiei privind traseul stradal şi posibilităţile de racord la reţelele tehnico-edilitare.
- Nu sunt permise construcţiile pentru unităţi industriale.
- Se vor sprijini acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor şi spaţiilor verzi de protecţie, precum şi de amenajare peisagistică (parcuri) mai ales cu specii de arbori rezistenţi la poluare şi calităţi decorative.
- Se vor autoriza amenajări de platforme gospodăreşti ecologiste pentru blocurile de locuinţe şi poziţionări de containere pentru gunoiul stradal şi menajer.
- Se interzice creşterea animalelor mari în zonă şi depozitarea gunoiului animalier.

IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
- amenajări pentru turism şi agrement

U.T.R. nr.13 P.O.T. = 32% C.U.T. = 0,9
ZONĂ LOCUINTE CU TERENURI AGRICOLE
PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE
Conform cap.: I.7.3.; I.7.4.; II.1.2.5.; II.1.2.7.; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; II.3.1.13.; II.6.; II.7.; V.4.; V.6.; VI.4.; VI.5.; IX.3.; IX.4.; IX.5.; IX.6.; IX.7.

- delimitare: limită intravilan N-V paralelă cu str. Ioan Românul, limită intravilan N-E şi S-E, str. Pescăruşului;
- funcţiunea dominantă: locuinţe individuale cu terenuri agricole, servicii specifice zonei de locuit.

I. EXISTENT: L.m.e. – zonă locuinţe individuale cu regim mic de înălţime
I.S.e. – grădiniţă
- magazin alimentar

II. PROPUNERI: L.m.p. – locuinţe individuale cu regim mic şi mediu de înălţime
I.S.p. - amenajări spaţii prestări servicii şi comerţ la parterul locuinţelor existente sau propuse, în mod special în zona propusă pentru lotizări la N-V de str. Ioan Românul
P.p. – amenajare perdea de protecţie pe traseul LEA
C.C.R. – amenajare alei pietonale în zona comercială nouă

III. REGLEMENTĂRI – prescripţii specifice U.T.R.13

➢ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreţinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.

➢ Se pot autoriza supraetajări sau construcţii noi de locuinţe parter, P+1, P+2 (eventual cu parter liber pentru funcţiuni complementare – servicii, comerţ, etc.)

➢ Construcţiile propuse vor avea volume simple şi un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.

➢ La construcţia unor clădiri noi, se va urmări respectarea şi păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la faţade a materialelor folosite şi clădirile existente;

➢ Pentru faţadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentaţii care să cuprindă plan de situaţie şi releveu al faţadei, fotografii ale faţadelor învecinate. Forma, materialele şi culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentaţii grafice.

- Aspectul exterior al clădirilor propuse este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în acelaşi timp funcţiunii propuse.
- Pentru zonele haşurate alb – culoare convenţională, s-a stabilit interdicţie temporară de construire până la întocmirea documentaţiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D.
- Pentru zonele haşurate cu linie subţire neagră s-a stabilit interdicţie temporară de construire până la realizarea lucrărilor de consolidare a terenului.
- Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localităţii, precum şi amenajările intersecţiilor rezultate.
- Se pot autoriza investiţii în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate.
- Întocmirea documentaţiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D. pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică pe terenuri private se va face după încheierea procedurii legale aplicate a Legii nr. 33/1994 – exproprierea pentru cauza de utilitate publică şi stabilire a statutului juridic al terenului. Trecerea terenurilor din proprietate privată în domeniul proprietăţii private a unităţii teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spaţii verzi, parcaje, mobilier urban (coşuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.).
- Corelate cu modernizarea străzilor şi a intersecţiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătăţire şi completare a echipării tehnico-edilitare.
- Construcţiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluţiei privind traseul stradal şi posibilităţile de racord la reţelele tehnico-edilitare.
- Este permisă extinderea zonei industriale spre N-V până la DN29A.
- Se vor sprijini acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor şi spaţiilor verzi de protecţie, precum şi de amenajare peisagistică (parcuri) mai ales cu specii de arbori rezistenţi la poluare şi calităţi decorative.
- Se vor autoriza amenajări de containere pentru gunoiul stradal şi menajer.

IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- spaţii comerciale
- cabinete pentru asistenţă de sănătate
- staţie PECO şi ateliere mecanice

U.T.R. nr.14
ZONĂ DE UTILITĂTI ORĂŞENEŞTI
PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE
Conform cap.: I.4.5.; II.1.2.6.; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; II.6.; V.6.; IX.3.; IX.4.; IX.5.; IX.6.; IX.7.

- delimitare: zona rezervor de apă, rezervaţie meteo, inclusiv zona de protecţie;
- funcţiunea dominantă: utilităţi orăşeneşti.

I. EXISTENT: I.S.e. – staţie METEO
- T.D.S.
T.E. – rezervor apă

II. PROPUNERI: P.p. – amenajare perdea de protecţie a utilităţilor existente

III. REGLEMENTĂRI – prescripţii specifice U.T.R.14

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreţinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.
- Pentru zonele haşurate cu linie subţire neagră s-a stabilit interdicţie temporară de construire până la realizarea lucrărilor de consolidare a terenului.
- Se vor sprijini acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor şi spaţiilor verzi de protecţie, precum şi de amenajare peisagistică (parcuri) mai ales cu specii de arbori rezistenţi la poluare şi calităţi decorative.
- Se interzice creşterea animalelor mari în zonă şi depozitarea gunoiului animalier.

U.T.R. nr.15 P.O.T. = 30% C.U.T. = 0,9
ZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE CU TERENURI AGRICOLE – DEALU MARE
PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE
Conform cap.: II.1.2.5.; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; II.3.1.13.; IX.3.; IX.4.; IX.5.; IX.6.; IX.7.

- delimitare: fosta localitate Dealu Mare inclusiv parcelările propuse spre staţia meteo;
- funcţiunea dominantă: locuinţe individuale cu terenuri agricole, servicii specifice zonei de locuinţe.

I. EXISTENT: L.m.e. – zonă locuinţe individuale cu regim mic de înălţime
I.S.e. - şcoală generală
- magazin alimentar

II. PROPUNERI: L.m.p. – locuinţe individuale cu regim mic şi mediu de înălţime
I.S.p. - amenajări spaţii prestări servicii şi comerţ la parterul clădirilor existente sau propuse ;

III. REGLEMENTĂRI – prescripții specifice U.T.R.15

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.
- Se pot autoriza supraetajări sau construcții noi de locuințe parter, P+1, P+2, (eventual cu parter liber pentru funcțiuni complementare – servicii, comerț, etc.)
- Construcțiile propuse vor avea volume simple şi un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.
- La construcția unor clădiri noi, se va urmări respectarea şi păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite şi clădirile existente;
- Pentru fațadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație şi releveu al fațadei, fotografii ale fațadelor învecinate. Forma, materialele şi culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentații grafice.
- Aspectul exterior al instituțiilor publice şi serviciilor este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în acelaşi timp funcțiunii propuse.
- Pentru zonele haşurate alb – culoare convențională, s-a stabilit interdicție temporară de construire până la întocmirea documentațiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D.
- Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localității, precum şi amenajările intersecțiilor rezultate.
- Se pot autoriza investiții în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate.
- Întocmirea documentațiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D. pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică pe terenuri private se va face după încheierea procedurii legale aplicate a Legii nr. 33/1994 – exproprierea pentru cauza de utilitate publică şi stabilire a statutului juridic al terenului. Trecerea terenurilor din proprietate privată în domeniul proprietății private a unității teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spații verzi, parcaje, mobilier urban (coşuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.).
- Corelate cu modernizarea străzilor şi a intersecțiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătățire şi completare a echipării tehnico-edilitare.
- Construcțiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluției privind traseul stradal şi posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare.
- Nu sunt permise construcțiile pentru unități industriale.

➢ Se vor sprijini acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.

➢ Se vor autoriza amenajări de containere pentru gunoiul stradal şi menajer.

IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- cabinete pentru asistenţă de sănătate
- spaţii comerciale
- grădiniţă

U.T.R. nr.16 P.O.T. = 32% C.U.T. = 0,9

ZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE CU TERENURI AGRICOLE – LOTURI ENESCU

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE

Conform cap.: II.1.2.5.; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; II.6.; V.6.; IX.3.; IX.4.; IX.5.; IX.6.; IX.7.;

- delimitare: fosta localitate Loturi Enescu;
- funcţiunea dominantă: locuinţe individuale cu terenuri agricole, servicii specifice zonei de locuinţe.

I. EXISTENT: L.m.e. – zonă locuinţe individuale cu regim mic de înălţime
I.S.e. - şcoală generală
- magazin alimentar
- biserică

II. PROPUNERI: L.m.p. – locuinţe individuale cu regim mic şi mediu de înălţime
I.S.p. -amenajări spaţii prestări servicii şi comerţ la parterul clădirilor existente sau propuse ;
- extindere zonă biserică

III. REGLEMENTĂRI – prescripţii specifice U.T.R.16

➢ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreţinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.

➢ Se pot autoriza supraetajări sau construcţii noi de locuinţe parter, P+1, P+2 (eventual cu parter liber pentru funcţiuni complementare – servicii, comerţ, etc.)

➢ Construcţiile propuse vor avea volume simple şi un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.

➢ La construcţia unor clădiri noi, se va urmări respectarea şi păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la faţade a materialelor folosite şi clădirile existente;

➢ Pentru faţadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentaţii care să cuprindă plan de situaţie şi releveu al faţadei, fotografii ale faţadelor învecinate.

Forma, materialele şi culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentaţii grafice.

- Aspectul exterior al clădirilor propuse este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în acelaşi timp funcţiunii propuse.
- Pentru zonele haşurate alb – culoare convenţională, s-a stabilit interdicţie temporară de construire până la întocmirea documentaţiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D.
- Se pot autoriza investiţii în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate.
- Întocmirea documentaţiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D. pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică pe terenuri private se va face după încheierea procedurii legale aplicate a Legii nr. 33/1994 – exproprierea pentru cauza de utilitate publică şi stabilire a statutului juridic al terenului. Trecerea terenurilor din proprietate privată în domeniul proprietăţii private a unităţii teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spaţii verzi, parcaje, mobilier urban (coşuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.).
- Corelate cu modernizarea străzilor şi a intersecţiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătăţire şi completare a echipării tehnico-edilitare.
- Construcţiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluţiei privind traseul stradal şi posibilităţile de racord la reţelele tehnico-edilitare.
- Nu sunt permise construcţiile pentru unităţi industriale.
- Se vor sprijini acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.
- Se vor autoriza amenajări de containere pentru gunoiul stradal şi menajer.

IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- cabinete pentru asistenţă de sănătate
- spaţii comerciale
- grădiniţă

U.T.R. nr.17 P.O.T. = 32% C.U.T. = 0,9

ZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE CU TERENURI AGRICOLE

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE

Conform cap.: II.1.2.5; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; II.6.; V.6.; IX.3.; IX.4.; IX.5.; IX.6.; IX.7.;

- delimitare: fosta localitate Progresul;
- funcţiunea dominantă: locuinţe individuale cu terenuri agricole, servicii specifice zonei de locuinţe.

I. EXISTENT: L.m.e. – zonă locuinţe individuale cu regim mic de înălţime
I.S.e. - şcoală primară

II. PROPUNERI: L.m.p. – locuinţe individuale cu regim mic şi mediu de înălţime
I.S.p. - amenajări spaţii prestări servicii şi comerţ la parterul clădirilor existente sau propuse

III. REGLEMENTĂRI – prescripţii specifice U.T.R.17

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreţinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.
- Se pot autoriza supraetajări sau construcţii noi de locuinţe parter, P+1, P+2 (eventual cu parter liber pentru funcţiuni complementare – servicii, comerţ, etc.)
- Construcţiile propuse vor avea volume simple şi un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.
- La construcţia unor clădiri noi, se va urmări respectarea şi păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la faţade a materialelor folosite şi clădirile existente;
- Pentru faţadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentaţii care să cuprindă plan de situaţie şi releveu al faţadei, fotografii ale faţadelor învecinate. Forma, materialele şi culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentaţii grafice.
- Aspectul exterior clădirilor propuse este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în acelaşi timp funcţiunii propuse.
- Pentru zonele haşurate alb – culoare convenţională, s-a stabilit interdicţie temporară de construire până la întocmirea documentaţiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D.
- Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localităţii, precum şi amenajările intersecţiilor rezultate.
- Se pot autoriza investiţii în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate.
- Întocmirea documentaţiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D. pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică pe terenuri private se va face după încheierea procedurii legale aplicate a Legii nr. 33/1994 – exproprierea pentru cauza de utilitate publică şi stabilire a statutului juridic al terenului. Trecerea terenurilor din proprietate privată în domeniul proprietăţii private a unităţii teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

➢ Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spații verzi, parcaje, mobilier urban (coşuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.).

➢ Corelate cu modernizarea străzilor şi a intersecțiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătățire şi completare a echipării tehnico-edilitare.

➢ Construcțiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluției privind traseul stradal şi posibilitățile de racord la rețelele tehnico-edilitare.

➢ Nu sunt permise construcțiile pentru unități industriale.

➢ Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului şi se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural şi construit.

➢ Se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor şi spațiilor verzi de protecție

➢ Se vor autoriza amenajări de containere pentru gunoiul stradal şi menajer.

IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- cabinete pentru asistență de sănătate
- spații comerciale
- grădiniță

U.T.R. nr.18 P.O.T. = 32% C.U.T. = 0,9

ZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE CU TERENURI AGRICOLE

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE

Conform cap.: II.1.2.5; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; II.6.; V.6.; IX.3.; IX.4.; IX.5.; IX.6.; IX.7.;

- delimitare: fosta localitate Progresul;
- funcțiunea dominantă: locuințe individuale cu terenuri agricole, servicii specifice zonei de locuințe.

I. EXISTENT: L.m.e. – zonă locuințe individuale cu regim mic de înălțime
I.S.e. - şcoală primară
A.e.- sediu fermă agro-zootehnică

II. PROPUNERI: L.m.p. – locuințe individuale cu regim mic şi mediu de înălțime
I.S.p. - amenajări spații prestări servicii şi comerț la parterul clădirilor existente sau propuse

III. REGLEMENTĂRI – prescripții specifice U.T.R.18

➢ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.

➢ Se pot autoriza supraetajări sau construcții noi de locuințe parter, P+1, P+2 (eventual cu parter liber pentru funcțiuni complementare – servicii, comerț, etc.)

- Construcţiile propuse vor avea volume simple şi un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile în vecinătate.
- La construcţia unor clădiri noi, se va urmări respectarea şi păstrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea la faţade a materialelor folosite şi clădirile existente;
- Pentru faţadele comerciale – vitrine – se vor întocmi documentaţii care să cuprindă plan de situaţie şi releveu al faţadei, fotografii ale faţadelor învecinate. Forma, materialele şi culorile firmelor se vor autoriza, de asemenea, pe baza unei documentaţii grafice.
- Aspectul exterior clădirilor propuse este necesar să se încadreze armonios în situl natural sau construit în care vor fi amplasate, răspunzând în acelaşi timp funcţiunii propuse.
- Pentru zonele haşurate alb – culoare convenţională, s-a stabilit interdicţie temporară de construire până la întocmirea documentaţiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D.
- Se pot autoriza lucrări de completare a tramei stradale majore a localităţii, precum şi amenajările intersecţiilor rezultate.
- Se pot autoriza investiţii în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate.
- Întocmirea documentaţiilor urbanistice P.U.Z. sau P.U.D. pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică pe terenuri private se va face după încheierea procedurii legale aplicate a Legii nr. 33/1994 – exproprierea pentru cauza de utilitate publică şi stabilire a statutului juridic al terenului. Trecerea terenurilor din proprietate privată în domeniul proprietăţii private a unităţii teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban prin refaceri de finisaje, amenajări spaţii verzi, parcaje, mobilier urban (coşuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.).
- Corelate cu modernizarea străzilor şi a intersecţiilor se vor autoriza lucrări de îmbunătăţire şi completare a echipării tehnico-edilitare.
- Construcţiile vor primi autorizări în urma stabilirii soluţiei privind traseul stradal şi posibilităţile de racord la reţelele tehnico-edilitare.
- Nu sunt permise construcţiile pentru unităţi industriale.
- Se vor sprijini acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor şi spaţiilor verzi de protecţie

➢ Se vor autoriza amenajări de containere pentru gunoiul stradal şi menajer.

IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- spaţii comerciale

U.T.R. nr.19a ; 19b

ZONA AGROINDUSTRIALĂ A LOCALITĂTII PROGRESUL

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE

Conform cap.: II.1.2.5.; II.3.1.; II.3.1.8.; II.3.1.9.; IX.3.; IX.4.; IX.5.; IX.6.; IX.7.

- delimitare: zona agroindustrială a localităţii Progresul;
- funcţiunea dominantă: zona agroindustrială.

I. EXISTENT: A.e. – ferma nr.5

II. PROPUNERI: A.p. – eventuale îndesiri ale clădirilor existente

III. REGLEMENTĂRI – prescripţii specifice U.T.R.19a şi 19b

➢ Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreţinere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent.

➢ Se pot autoriza supraetajări sau construcţii noi agroindustriale

➢ In cazul intervenţiilor la clădirile existente, se impune realizarea unor relevee desfăşurări, iar în cazul schimbării volumetriei şi a unor secţiuni perpendiculare pe stradă;

➢ Pentru zonele haşurate alb – culoare convenţională, s-a stabilit interdicţie

➢ Sunt permise construcţiile pentru unităţi agroindustriale.

➢ Se vor sprijini acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.

U.T.R. nr.20

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUBILITATE

Conform cap.: I.7.3.; I.7.4.

- delimitare: platforma de gunoi amplasată la S-V-ul localităţii;
- funcţiunea dominantă: zonă gospodărie comunală.

REGLEMENTĂRI

Depozitul de reziduuri solide se va amplasa în afara arterelor de mare circulaţie, respectându-se aceleaşi condiţii de distanţă şi se vor masca cu perdele de vegetaţie. Distanţele pot fi modificate pe baza studiilor de impact întocmite de institute specializate şi avizate de organele competente.

Amplasarea şi organizarea sistemului de salubritate în cadrul oraşului se va face pe următoarele principii:

- gospodăriile individuale şi locuinţele colective vor avea amenajări pentru colectarea deşeurilor menajare în pubele sau saci de plastic;

- se vor asigura platforme gospodăreşti şi recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificării (metal, hârtie, sticlă, lemn, textile, plastice, etc.);
- organizarea sistemului de salubritate se va face funcţie de destinaţia clădirilor aflate în zonă, precum şi a obiectivelor de utilitate publică propuse;
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcţiunea, compoziţia şi aspectul arhitectural – urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării şi depozitării gunoiului stradal;
- zonificarea şi desfăşurarea procesului de salubrizare va urmări zonificarea funcţională a teritoriului, ţinând seama de zonele puternic producătoare de deşeuri menajere şi industriale, unele chiar periculoase (zone de producţie poluante, spitale, pieţe agro-alimentare, etc.);
- organizarea valorificării reziduurilor organice şi anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidenţiale, în păduri, de-a lungul apelor, drumurilor, căilor ferate, etc.;
- interzicerea creşterii animalelor în scopul sacrificării (în special a celor mai mari) mai ales în zonele rezidenţiale, acestea producând gunoi animalier, poluarea aerului (olfactivă, fonică) şi implicit degradarea condiţiilor de locuit urban.

Asigurarea serviciilor de salubritate va fi urmărită cu multă atenţie de către administraţia locală, aducându-i-se îmbunătăţiri prin folosirea soluţiilor rezultate în urma unor studii de specialitate.