

Contract: 14238/1995
Lucrare: Regulament Local de Urbanism
Oraş Salonta
Beneficiar: Consiliul Local Salonta
Faza: R.L.U.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la:

- modul de utilizare a terenurilor
- modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și interdicții) reglementează prevederile din P.U.G.

2. BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stă Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea R.G.U., Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind conținutul documentațiilor.

Regulamentul Local de urbanism aferent P.U.G. - oraş Salonta adaptează la condiții locale prescripțiile și prevederile Regulamentului general de urbanism.

La baza R.L.U. stă Planul Urbanistic General oraş Salonta - elaborat de S.C. Proiect Bihor S.A. - proiect nr. 14238/95.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul urbanistic general împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren atât în intravilan cât și în extravilan.

Intravilanul oraşului Salonta este format din teritoriul localității și din trupurile din cadrul teritoriului administrativ.

- 1 - 11 nucleu de bază oraş Salonta
- 12 - 40 trupuri
- 41 - 75 zone construite în extravilan

Intravilanul aprobat pe baza P.U.G.-ului va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

Zonificarea funcțională a localității este stabilită în cadrul P.U.G.-lui în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cu delimitarea U.T.R.-urilor și face parte integrantă din Regulament.

U.T.R.-urile se delimitează prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate, ape). Delimitarea se face pe baza criteriilor:

- funcție dominantă
- zone pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu
- funcție de categoriile de intervenție

U.T.R.-ul este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone în cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite.

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

S.t.: 17.004 ha

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

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

Terenurile agricole sunt evidențiate în planșa de "Încadrare în teritoriul administrativ a P.U.G.-ului".

Suprafața terenurilor agricole din teritoriul administrativ al orașului Salonta după folosință:

- teren arabil	9.308 ha
- pășuni	5.813 ha
- fânețe	245 ha
- vii	61 ha
- livezi	22 ha
Total agricol	15.449 ha

15.449!

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

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

- completarea zonelor centrale cu prioritate pentru instituții publice și servicii de interes general

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare

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

În partea de NV a orașului Salonta s-a extins intravilanul pentru dezvoltarea unui centru de interes general cu instituții de cultură, sănătate, asistență socială, cu zonă de agrement și sport. În SV se extinde intravilanul pentru o zonă de locuit.

În partea de sud și SE se preconizează o zonă de agrement cu instituții și servicii de turism, sport, odihnă, comerț.

Aceasta este zona de penetrație în orașul Salonta dinspre Arad - Timișoara și dinspre Ungaria.

Dezvoltarea zonei Vama - Salonta și a zonei libere poate relansa activitatea economică. În zona industrială existentă s-au prevăzut rezerve de teren pentru dezvoltări viitoare.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă se realizează conform art. 7 din R.G.U.

Salonta este străbătută de canalul Culișer amenajat pentru prevenirea inundațiilor și o serie de canale mici pentru desecarea zonelor joase cu exces de umiditate. În zona canalul Culișer se prevede o zonă de protecție (15 m pe ambele maluri măsurat de la albia minoră). În această zonă se autorizează numai lucrări hidrotehnice, consolidări de maluri și amenajări pentru alei pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din R.G.U. Aceste zone au un regim de protecție și sunt prezentate în planșa de Reglementări.

Zona centrală, inclusiv centrul istoric (zona Pieții Libertății) sunt zone care necesită protecție cu valoare istorică și arhitecturală. Aceste zone reprezintă situri a căror perimetrare exactă și declararea lor ca monumente de arhitectură necesită studii amănunțite, în cadrul unui P.U.Z. Singura clădire declarată ca monument istoric și arhitectural este "Turnul ciuntit" actual muzeu.

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile prevederilor art. 10 al R.G.U. = *REGULAMENTUL GENERAL DE ZONIFICARE*

Zonele expuse la riscuri sunt evidențiate și semnalate în cadrul lucrării "*Identificarea zonelor expuse la riscuri naturale din județul Bihor*" contr. 14641/98.

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

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

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

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

Problemele disfuncționalităților ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa lor precum și propunerile cu echipare tehnico-edilitară se prezintă în planurile de echipare tehnico-edilitară (planșa 1/Ac).

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

6. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zonele funcționale și împărțirea teritoriului în U.T.R.-uri sunt evidențiate în planșele de Reglementări 4/U din P.U.G. și planul localității din volumul de R.L.U. *Regulamentul local Urbanism*

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale.

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

- L - zonă de locuire
- IS - zonă instituții și servicii
- I - zonă unități industriale
- D - zonă depozite
- A - zonă unități agricole
- C - zonă căi de comunicație
- SP - zonă agrement, sport, turism
- P - zonă de protecție
- DS - zonă cu destinație specială
- GC - zonă pentru gospodărie comunală
- TE - zonă de construcții tehnico-edilitară



Alina Crif 378/3.03.2000

Zonarea este cel mai eficient instrument de control al utilizării terenului. Ea reflectă separarea spațială a funcțiilor și totodată scoate la suprafață incompatibilitățile zonelor învecinate.

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

7. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

L - Zona de locuințe

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

L1 - Locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime P, P + 1 nivele, cu fronturi constituite, izolate mai rar în formațiune continuă

L2 - Locuințe individuale propuse pe parcele existente, cu regim de înălțime P - P+ 2 + M, posibil cu funcțiuni complementare.

L3 - Locuințe colective în blocuri cu regim de înălțime P + 4 - P + 7

L3a - locuințe colective propuse în blocuri P + 4 nivele

- P.O.T. maxim
- C.U.T.: maxim
- locuințe/h 250 %
- nr. camere/ha 650 %
- parcaj obligatoriu 70% din numărul locuințelor
- garaje - 30% din numărul locuințelor

L4 - locuințe individuale pe terenuri propuse pentru parcelare prin P.U.D. cu regim de înălțime de la P + M - P + 2 nivele

L4a - mărimea minimă a lotului - 850 m

- front la stradă 30 m
- P.O.T. maxim 35%
- C.U.T. maxim 0,5%
- maxim locuințe/ha 10
- retragere stradă 4 m minim
- retrageri laterale minime pe o latură 4,5 m
- regim de înălțime P+1+M
- parcaj obligatoriu 1 loc/locuință

L4b - mărimea minimă a lotului = 550

- front la stradă 18 m
- P.O.T. max. 30%
- C.U.T. max. 0,5
- maxim locuințe/ha 17
- retragere stradă 4 m min.
- retragere min. pe o latură 3,00 m
- regim de înălțime - P + 2 nivele
- parcaj obligatoriu 1 loc/locuință

2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

- rezidențială

3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI - SERVICII, COMERȚ, RECREERE

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții:

- sunt stabilite în zonele unde sunt necesare obținerea unor avize sau acorduri prin studii de urbanism (P.U.D. sau P.U.Z.), pentru zonele construite protejate de interes național sau local, în zonele de protecție a infrastructurii căii ferate, în zona de protecție a drumurilor publice, a cursurilor de apă

Utilizări interzise:

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

Interdicții temporare:

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

Interdicții definitive

- Nu există

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

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

În cazul unei parcelări pentru locuințe trebuie luat în considerare:

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

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

Amplasarea față de drumuri publice

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

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

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

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

Amplasarea față de căi ferate

Articolul 20 din R.G.U. cuprinde condițiile de amplasare a construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii căii ferate.

Condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor în zona de protecție se stabilesc prin avizele Ministerului Transporturilor și S.N.C.F.R.

Amplasarea față de aliniament

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

- în zone construite compact vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul existent
- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din motive funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților)

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

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

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

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

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil
- art. 612 - distanța de la fereastră sau balcon de pe fațada laterală cu vedere spre vecini până la limita de proprietate a vecinului să fie min. 1,9 m
- art. 615 - în legătură cu picătura streșinilor - nu este admisă streșină pe proprietatea vecinului.

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

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile, pietonale, parcaje

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

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

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

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

- acces carosabil pentru locatari
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- alei din interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru lungimi mai mari se asigură supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere
- pentru accese de max. 100 m - se asigură 2 benzi (total 7 m), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere

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

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

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

- 1 loc parcare la 1-5 locuințe unifamiliale

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

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Conform articolului 27 al R.G.U. autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

Pentru locuințe individuale, cu avizul organelor administrației publice locale, se poate realiza:

1) echipare în sistem individual cu condiția să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

2) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când acesta se va realiza

Protecția sanitară a sursei de apă față de posibilele surse vecine de poluare trebuie să fie la min. 30 m.

Realizarea de rețele edilitare

Conform art. 28 al R.G.U. extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în funcție de condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară se face în întregime de investitor.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice sunt proprietate publică a teritoriului administrativ (comună, oraș) sau a județului, dacă legea nu dispune altfel

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

- toate aceste rețele sunt în proprietate publică

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

Parcelarea

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

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

- suprafața minimă a parcelei de 150 mp și 200 mp la clădiri înșiruite, respectiv izolate

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

Prin operațiunea de parcelare se vor stabili

- dimensiunea, forma și suprafața loturilor

- regimul de construcție - izolat, cuplat sau înșiruit

- asigurarea accesului la un drum public

- asigurarea echipării tehnico-edilitare

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

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

Înălțimea construcțiilor

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

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

Procentul de ocupare a terenului

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

În zona de locuit, zonă rezidențială cu case P, P + 1 și P + 2 procentul maxim 35 .

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

În examinarea proiectului se va avea în vedere

- conformarea construcției
- materialele de construcție utilizate
- culorile ansamblului
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor

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

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

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

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

Elemente caracteristice pentru împrejurimi pot fi:

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

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

Înălțimea minimă considerată pentru protecția proprietății este de 2 m.

I.S. - ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

1. Tipuri de subzone funcționale

- I.S - instituții și servicii
- L - locuințe
- S.P - parcuri, spații verzi
- T.E - construcții tehnico-edilitare
- C.Cr. - Căi de comunicație rutieră
- Pma - zone de protecție a monumentelor de arhitectură de interes național

2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

- instituții publice și servicii comerciale

3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI

- locuirea
- zone verzi, parc central

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise: sunt permise unități de instituții și servicii publice, servicii administrativ-politice, sociale, culturale. Locuirea este reprezentată prin case unifamiliale izolate în zonele de margine, cu regim de înălțime majoritate parter completate cu clădiri P + 1 - P + 3 și blocuri P + 4 - P + 7 pe arterele principale.

Utilizări permise cu condiții

În zonele cu valoare istorică și arhitecturală (centru istoric) delimitată conform planșei 2/U, intersecțiile urbanistice vor fi de restaurare, modernizare, întreținere, revitalizare doar pe bază de P.UZ.

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

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

Conform Regulamentului general de urbanism art. 9 autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural de importanță națională se face cu avizul Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. În centrul Salonteii există Turnul Cetății medievale (Turnul Ciuntit) care se găsește pe lista monumentelor istorice și de arhitectură.

Alte clădiri din centrul istoric al orașului cu valoare istorică și de arhitectură de importanță:

- zonală - Primăria
- Liceul Arany Janos
- Casa Roth Armin
- locală - Biblioteca
- Biserica reformată
- Biserica romano-catolică
- Biserica baptistă
- Biserica ortodoxă
- Hotelul
- Policlinica

În aceste zone autorizarea executării construcțiilor se face cu avizul serviciilor publice descentralizate județene subordonate, numai pe bază de studii urbanistice, P.U.Z. sau P.U.D., care va analiza situația existentă într-o concepție unitară.

Interdicție temporară de construcție până la rezolvarea intersecțiilor între:

- DN 79 (Oradea - Aleșd) cu DJ 795 (Tinca), (P-ța Libertății - str. Muncii)
- str. Republicii cu str. T. Vladimirescu
- str. Aradului cu str. Șarcadului

Utilizări interzise

- Unități poluatoare, producătoare de noxe sau care prezintă riscuri tehnologice, explozii sau alte accidente.

- clădiri comerciale, sau alte servicii care sunt legate de activități pe o zonă întinsă, produce poluare sonoră și volum mare de trafic

- nu sunt permise funcțiuni care solicită cantități mari de transport și suprafețe mari pentru depozitat

- un indice de control în zona centrală pentru funcțiuni care deranjează sau supraîncarcă zona ar fi limitarea numărului de automobile care pot intra în zonă și care variază în funcție de relația zonă - și proprietarul mașinii

Exemplu:

locuitor	- 1 automobil/3 persoane
vizitator	- 1 automobil/5 persoane
angajați	- 1 automobil/10 persoane
aprovizionare	- 1 automobil/1 unitate

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

• Orientarea față de punctele cardinale

Centrul orașului structurat în jurul unei piețe centrale include principalele instituții și servicii publice existente.

Amplasarea unor obiective noi în această zonă bine definită cu o tramă stradală constituită duce la unele compromisuri în legătură cu respectarea orientării optime a spațiilor.

Se recomandă la construcții noi administrative orientarea birourilor și spațiilor pentru public spre soare. La unități de sănătate cabinetele vor fi orientate spre sud, sud-est. La toate categoriile de învățământ orientarea sălilor va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de ateliere se vor orienta spre nord.

Construcțiile comerciale vor fi orientate cu spațiile pentru public spre soare, iar zonele de depozite și anexe spre nord.

• Amplasarea față de drumurile publice

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

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

În localități lățimea zonei străzii (care includ: trotuare, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu caracterul traficului actual și de perspectivă. Conform pl. 1/D zona de instituții publice este traversată de DN79, distanța din axa drumului până la frontul clădirilor este de 10,00 m.

Amplasarea față de aliniament

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

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate:

- pe aliniament

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

Locuirea este reprezentată cu clădiri în majoritate parter, P+1-P+3 nivele iar pe artera principală blocuri de la P+4 nivele.

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

disavantajul În zona de intersecție str. Muncii - (drum județean DJ 79,5 Salonta - Tinca) cu str. Mihail Viteazul - este un punct nevralgic din punct de vedere a traficului. Până la rezolvarea intersecției se impune restricție de construcție în această zonă.

• Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

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

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

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

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

• Accese carosabile

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

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

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

- accesele carosabile - art. 25 - anexa 4

- accesele pietonale - art. 26

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

În cazul unor construcții cu acces direct la drum național deschis traficului internațional (str. Republicii - spre vamă), autorizația de construire trebuie să aibă Avizul Administrației Naționale a Drumurilor.

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

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

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

Utilizări intervenite

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

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Conform art. 28 al R.G.U. - extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor existente edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

În zonele (străzile) care nu au rețea de apă cu avizul organelor administrației publice locale, se acceptă soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, iar beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică atunci când acesta se va realiza.

Parcelele care nu pot asigura condițiile menținute mai sus sunt neconstruibile.

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

• Aspectul exterior al construcțiilor

Zona instituțiilor publice și a serviciilor din Salonta sunt amplasate în centrul istoric al orașului. Prin caracterul clădirilor și a spațiului urban, siturile istorice și arhitecturale încadrează parțial zona centrală într-o zonă de protecție cu valoare istorică și arhitecturală.

Se recomandă ca în zonele de protecție a monumentelor pe o rază de 100 m și în zona cu valoare arhitecturală și istorică, prin certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul existent, prin reprezentarea desfășurării a mai multor clădiri de o parte și de alta a fațadei propuse a fi construite sau modificate.

La construcția unor clădiri noi se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei prin:

- conformarea volumetriei: panta acoperișului, rezolvarea cornișei, joc de înălțime față de vecinătăți

- proporții și tratare arhitecturală (plin-gol, materiale de finisaj exterior, textură și culoare)
- trasarea parterului comercial - se permite folosirea materialelor specifice arhitecturii moderne (tâmplării metalice, sticlă) în culori care să armonizeze cu restul clădirii

În cazul intervențiilor la clădirile existente se va impune realizarea unor relevee și desfășurări sugestive în special în cazul schimbării volumetriei (supraetajare, mansardare, etc.).

Amplasarea firmelor și mobilierului stradal se vor executa după proiecte avizate de forurile competente.

Orice intervenție în zona protejată se va stabili prin P.U.Z. sau P.U.D.

În zonele adiacente centrului istoric, care cuprind în majoritate locuințe individuale se vor autoriza construcții altele decât locuințe numai pe bază de PUZ sau PUD, cu un regim de înălțime de max. P + 3 nivele.

Prin lucrarea "Studiu zonă centrală Salonta" - clădirile notate cu valoare ambientală intră într-un regim special de restaurare și renovare, cu proiecte aprobate de forurile competente.

Procentul de ocupare a terenului

Indicatorii de control P.O.T. și C.U.T. se vor stabili prin analizele P.U.Z. sau P.U.D. aferent.

Conform art. 15 și anexa 2 din R.G.U. aceasta este reglementată la maximum 70 % - 80 %.

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

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

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

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

I.D.A. - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DEPOZITE ȘI AGRICOLE

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

1. TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE

- In - industrie nepoluantă
- Ip - industrie poluantă
- Dn - depozite nepoluante
- An - unități agricole nepoluante

2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI:

- întreprinderi industriale, unități de depozitare și unități agricole

3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI

- căi de comunicație rutiere și feroviare
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- servicii compatibile cu zona industrială nepoluantă, servicii comerciale en-gros, servicii de reparații, ateliere de reparații mașini, ateliere de sudură, stații de benzină
- zone de recreere - parcuri de distracții care generează trafic mare și zgomot

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ÎN CADRUL ZONEI

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

Utilizări permise cu condiții:

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

Utilizări interzise

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

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Amplasarea față de drumuri publice

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

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- conducte de alimentare cu apă, canalizare, transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, funcție de specificul procesului tehnologic a industriilor din zonă.

Amplasarea față de căi ferate

Conform art. 20 al R.G.U. orice lucrare de investiție ale agenților economici care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.

Aceste lucrări pot fi: căi ferate industriale, traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate, subtraversarea liniilor C.F. de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte de apă, gaze.

În zona de protecție sunt interzise - depozitarea, manipularea substanțelor inflamabile, explozibile, gaze lichefiate și alte materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.

Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor noi în zona industrială existentă se face la aliniamentul existent din zonă. Pentru investiții noi se vor face parcelări funcție de profilul activității aliniamentele se vor stabili prin P.U.Z. sau P.U.D.

✓ **Amplasarea în interiorul parcelei**

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

✓ **Accese carosabile**

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

Accese pietonale

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

În planșa de Reglementări (4 U) din PUG s-a studiat posibilitățile de rezolvare a unui traseu pentru circulația cu biciclete făcând legătura între oraș și zona industrială.

Parcaje

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

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Când rețelele existente au capacitate suficientă pentru noi consumatori se permite racordarea directă, când nu au capacitate și grad de acoperire beneficiarul construcției se obligă pe bază de contract să prelungească și să mărească capacitatea rețelelor publice.

Toate rețelele de utilități intră în proprietate publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului

Parcelarea

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

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

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

Înălțimea construcțiilor

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

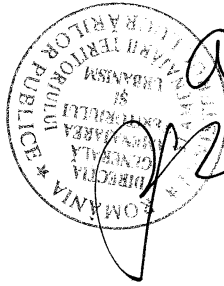
Procentul de ocupare a terenurilor

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

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

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

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



Receput în 308 / 3.03.2020

LEGE CADRU -

L. 125 / 1996

PROCEDEE DE

C - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

1. TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE

- Ccr - căi de comunicație rutiere
- Ccf - căi de comunicație feroviare

2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ

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

3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

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

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise

- rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public
- lucrări de terasamente
- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere
- garaje și parcaje publice
- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare
- echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare
- lucrări de terasamente

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

Utilizări admise cu condiții:

- incintele unităților de transporturi și garaje publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie
- accesele carosabile și pietonale vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice
- se impune delimitarea clară prin garduri vii a terenului aferent activității feroviare, în conformitate cu regulile de securitate feroviare.

Utilizări interzise

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente
- se interzice orice construcție în intersecții care necesită modernizarea
- traseele viitoarelor artere de circulație rutieră, propuse prin P.U.G., sunt zone cu interdicție de construcție
- se interzice orice lucrare care ar provoca alunecări de teren sau alte riscuri naturale (inundații)
- în zona de protecție a infrastructurii C.F. se interzice amplasarea de construcții sau amenajări care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

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

Să se realizeze o amenajare peisagistică, a unei perdele de protecție pe întreg traseul zonei feroviare care penetrează intravilanul municipiului.

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

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

S.P. ZONĂ AGREMENT, SPORT, TURISM, ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

1. TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE:

- SP - zone verzi, agrement, sport
- Pcr - zone de protecție căi rutiere
- Pcf - zonă de protecție a infrastructurii căii ferate
- Pv - zonă de protecție a văii

2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

- amenajări pentru agrement, plantații de protecție

3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI

- instituții publice, servicii nepoluante, comerț

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A ZONEI

Utilizări permise:

- amenajări de parcuri, zone de agrement
- amenajări sportive, turistice
- amenajări de odihnă și recreere
- perdele de protecție spre: căi ferate, drumuri cu trafic mare, zone de industrie și depozite

Pentru amenajările acestor zone sunt necesare studii urbanistice la nivel de P.U.D. sau P.U.Z. prin care împreună cu R.G.U. și anexa 6 se vor fixa indicile de control P.O.T. și C.U.T.

Suprafața ocupată de clădiri și circulație să nu depășească 25 % din suprafață. Înălțimea maximă a clădirilor se va stabili în cadrul unui P.U.D. sau P.U.Z. Aspectul exterior a clădirilor și prin amplasamentul lor să nu afecteze situl peisagistic.

Zonele de agrement, odihnă, sport în cadrul P.U.G.-ului s-au propus adițional unor zone de locuit sau industriale pentru a avea o repartiție echilibrată în teritoriu din punct de vedere al folosinței și a parcurgerii distanțelor.

D.S. - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

1.- TIPURI ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

D.S. - Zona cu destinație specială

2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

- Activități cu profil specific

3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- nu se recomandă

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise:

- activități cu profil special

Utilizări permise cu condiții

- se va ține seama de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 126/D/1992 privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicatorii de control vor fi conform normelor specifice

- aspectul exterior se recomandă ca noile construcții sau modificările la cele existente să nu afecteze caracterul zonei în care se înscriu.

G.C. - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

1. TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE

G.C.c - gospodărie comunală - cimitire

G.C.h - idem - haldă

2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

- cimitir

- halda orășenească pentru deșeuri menajere și industriale

3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

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

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise:

- cimitir - asigurarea zonei de protecție sanitară față de zonele învecinate (zone de locuit și zonă de agrement)

- halda orășenească - menajeră și industrială - nu este amenajat corespunzător cerințelor pentru protecția mediului

- se admite amenajări care au scop eliminarea poluării aerului, solului

Utilizări permise cu condiții:

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

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

Utilizări interzise

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

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

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

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

T.E. - ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

1. TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE

TE - zone cu construcții tehnico-edilitare existente și propuse

2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

- construcții și amenajări tehnico-edilitare

3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

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

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise:

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

Utilizări permise cu condiții:

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

Utilizări interzise

- sursele, construcțiile și instalațiile de alimentare cu apă vor fi protejate prin instituirea zonei de protecție sanitară
- în această zonă este interzisă amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și de intervenție

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Stația de epurare trebuie să fie la min. 300 m de la zonele cu locuințe.

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

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

T.A. - TERENURI AGRICOLE

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

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

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

Utilizări permise

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

Utilizări interzise

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