

I.D.A – ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI AGRICOLE

* Subzone

- I – unități industriale
- A – unități agricole
- D – depozitare

* **Funcțiunea dominantă a zonei:** întreprinderi industriale, unități agricole, unități agroindustriale, spații de depozitare ale unităților industriale sau ale celor agricole

* **Funcțiuni complementare admise zonei:**

- căi de comunicație rutiere și feroviare
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- servicii compatibile cu zona industrială nepoluantă, servicii comerciale engross, servicii de reparații, ateliere de reparații mașini, ateliere de sudură, stații de benzină

* **Utilizarea funcțională a terenurilor în cadrul zonei**

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

Utilizări permise cu condiții: unități industriale, agroindustriale, depozite, agricole care, prin studii urbanistice (PUD și PUZ) necesită obținerea unor avize de mediu, studii de impact, aprobări de la autoritățile competente.

Utilizări interzise:

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

* **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

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.

1.1. 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, următoarele:

- 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.

Autorizațiile de construcție trebuie să aibă avizul Administrației Naționale a Drumurilor.

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 să asigure din două direcții diferite, asigurându-se, în același timp 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 trebuie astfel concepute, încât să nu se intersecteze cu accesele carosabile.

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

2. 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.

În cazul în care nu există în zonă echipare centralizată, fiecare incintă trebuie să-și rezolve aceste necesități individual, funcție de profilul producției și pentru a asigura necesarul de consum și rezerva de incendiu.

Se va asigura protecția sanitară cu regim sever de restricție cât și hidrogeologică a surselor de apă, conform prevederilor legale, precum și regimul de restricție din această zonă.

3. 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 PUD sau PUZ.

Înălțimea construcțiilor

Atât înălțimea, cât și sistemul de construire (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: POT max.: 50 %
 CUT 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.

C – ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

* Subzone

Ccr – căi de comunicație rutieră

* Funcțiunea dominantă

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

* Funcțiuni complementare

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

* Utilizare funcțională

Utilizări permise:

- rețeaua de străzi în intravilan aparținând domeniului public
- lucrări de terasamente
- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere
- garaje și parcaje publice

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 admise 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

Utilizări interzise:

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente
- orice construcție în intersecții care afectează vizibilitatea
- traseele viitoarelor artere de circulație rutieră, propuse prin PUG, sunt zone cu interdicție de construire
- orice lucrare care ar provoca alunecări de teren sau alte riscuri naturale (inundații)
- depozitarea, manipularea substanțelor inflamabile sau explozibile

* Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Pentru zona căilor de comunicație rutiere (Ccr) se aplică prevederile R.G.U. (art. 18); astfel, ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție se autorizează cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

Pentru zonele de căi de comunicație, caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime, ca și indicatorii de POT și CUT se realizează conform necesităților tehnice și normelor specifice propuse în proiectele de specialitate.

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

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

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

S.P. – ZONA AGREMENT, SPORT, TURISM

Zonă verde de protecție

* **Tipuri de subzone funcționale:**

SP1 – agrement, sport

SP2 – zone verzi, izolate, scuaruri, parcuri

SP3 – perdele de protecție

* **Funcțiunea dominantă a zonei:**

amenajări pentru agrement, sport, plantații de protecție, puncte de referință urbanistice

* **Funcțiuni complementare admise zonei:**

mic comerț compatibil cu funcțiunea de agrement, servicii de deservire a amenajărilor sportive, parcaje

* **Utilizarea funcțională a zonei**

Utilizări permise:

– amenajări de parcuri, zone de agrement

– amenajări sportive, turistice

– amenajări de odihnă și recreere

– perdele de protecție spre: drumuri cu trafic mare, zone de industrie și depozite

Pentru amenajările acestor zone sunt necesare studii urbanistice la nivel de PUD sau PUZ. Pe baza acestor proiecte și a celor prevăzute în art. 34 și anexa 6 din R.G.U., se vor stabili indicii de control POT și CUT.

Suprafața ocupată de clădiri și circulație nu va depăși 25 % din suprafața totală. Regimul de înălțime și aspectul construcțiilor nu vor afecta situl peisagistic.

În zonele de protecție a cursurilor de apă, a digurilor, lacurilor și a altor lucrări hidrotehnice, precum și în zonele inundabile se interzice construirea de obiective noi, până la obținerea avizului de amplasament în conformitate cu Legea Apelor nr. 107/1996 și Ordinului MAPPM nr. 279/1997.

DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

* Subzone

D.S. – zone protejate cu valoare istorică (sit arheologic)

* **Funcțiunea dominantă a zonei:** zonă cu obiective de importanță națională și locală

* **Funcțiuni complementare:** dotări turistice

* **Utilizarea funcțională:**

Utilizări permise:

– lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991

Utilizări permise cu condiții:

– în zonele protejate de interes național delimitate prin studii de specialitate și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, construcțiile se autorizează cu avizul conform al MLPAT și MAPPM.

Utilizări interzise:

– construcții și amenajări care pot afecta zonele cu regim special de protecție. Interdicția se poate stabili prin studii de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

* **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

În zonele cu destinație specială sau de protecție a monumentelor, nu se vor permite construcții de nici un fel, în afară de cele de întreținere sau restaurare, cu avizul Direcției Monumentelor. Autorizarea oricărei construcții pe parcele limitrofe precum și pe cele situate în imediata vecinătate sau pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora, se va face numai cu avizul Direcției Monumentelor.

G.C. – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

* Subzone

G.C.c. – gospodărie comunală – cimitire

G.C.h. – gospodărie comunală – haldă

* Funcțiunea dominantă a zonei

– cimitir

– halda pentru deșeuri menajere și industriale

* Funcțiuni complementare

– construcții, instalații, amenajări care asigură o bună gospodărire a zonei sau care asigură protecția mediului

– alte funcțiuni compatibile

* Utilizare funcțională

Utilizări permise:

– cimitir – zone de reculegere, amenajări/construcții pentru ceremonii specifice, amenajări care au ca scop întreținerea zonei, protecția și eliminarea poluării

– halda – menajeră și industrială – se admit amenajări care au ca scop întreținerea ei, 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.

* Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Conform Legii protecției mediului nr. 137/1995, 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, asigurându-se și accesul utilajelor.

Pentru a funcționa în condiții optime, halda trebuie să fie amenajată conform prescripțiilor specifice, asigurându-se condițiile de împrejmuire, impermeabilizare, respectiv dotare cu canale de drenaj și de colectare și epurare a apelor.

La amplasarea haldelor de gunoi, se va respecta distanța de 300 m față de cursurile de apă din apropiere și 1000 m față de zona de locuit.

T.E. – ZONA PENTRU CONSTRUCTII TEHNICO-EDILIATRE

* Subzone

TE – zone cu construcții tehnico-edilitare existente și propuse

* **Funcțiunea dominantă a zonei:** construcții și amenajări tehnico-edilitare

* Funcțiuni complementare

– se recomandă realizarea de construcții, instalații și amenajări care asigură funcționabilitatea zonei

– se recomandă realizarea concomitentă și corelată atât a alimentării cu apă cât și a epurării/evacuării.

* Utilizare funcțională

Utilizări permise:

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

Utilizări permise cu condiții:

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

Utilizări interzise:

– în această zonă este interzisă amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și de intervenție

* Condiții de amplasare echipare și conformare a construcțiilor

Legea protecției mediului nr. 137/1995 stabilește zonele de protecție sanitară cu regim sever, ca și zonele de restricție. Condițiile de interdicție de construire în zonele de protecție sanitară a surselor de apă, cu regim sever de restricție, se face conform regimului restricțional prevăzut în H.G.101 din 1997.

Stația de epurare trebuie să fie amplasată la min. 500 m de zonele cu locuințe.

Pentru a masca zonele cu echipare TE, se va asigura o perdea de protecție prin plantații a incintelor spre drumurile publice și spre zonele învecinate.

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 condițiile 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 amenajate cu lucrări de îmbunătățire funciare sau plantate cu vii și livezi.