

VOLUMUL III REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT COMUNEI DITRĂU

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul localității, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, aceste prevederi vor sta la baza eliberării certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, odată cu aprobarea lor, devin acte de autoritate publică ale administrației locale cu valoare juridică. Prescripțiile cuprinse în regulamentul general de urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al unității ce face obiectul P. U.G.

Modificările intervenite la P. U.G. și regulamentul aferent urmează aceeași cale de aprobare ca și P. U.G.-ul inițial. Derogațiile de la prevederile Regulamentului sunt admise numai în cazuri bine justificate de condiții particulare neprevăzute, cu avizul compartimentului de urbanism.

2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE

Regulamentul Local de Urbanism aferent la P. U.G. se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, completată și republicată prin Legea 453 din 2001, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 cu actualizări ulterioare și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează:

- o Codul Civil.*
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.*
- o Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.*
- o Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.*
- o Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.*
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.*
- o O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificările și completările prin legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.*
- o Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.*
- o Legea nr.26/1996 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.*
- o Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.*

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOLUMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- o *Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.*
- o *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.*
- o *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.*
- o *Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație.*
- o *Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a – Apa.*
- o *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate.*
- o *Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.*
- o *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.*
- o *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.*
- o *Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.*
- o *Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată 2004.*
- o *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată 2004.*
- o *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011.*
- o *Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată prin Legea nr. 470/2002.*
- o *Ordonanța Guvernului nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, aprobată prin Legea nr. 490/2002.*
- o *Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată .*
- o *Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor.*
- o *Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.*
- o *Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare.*
- o *Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.*
- o *Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului .*
- o *Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General.*
- o *Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de*

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOL. UMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanștilor din România.
- o Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
 - o Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare.
 - o Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare.
 - o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
 - o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
 - o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
 - o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor editilare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
 - o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
 - o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
 - o Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
 - o Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
 - o Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
 - o Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, cu modificările ulterioare.
 - o Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.
 - o Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere cu modificările ulterioare.

O Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993
 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor
 metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de
 surse staționare.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan în limitele teritoriului administrativ al localității. În activitatea de construire și de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcțională propusă, ținând cont de înscrierea în funcțiunile dominante stabilite și relațiile dintre diferitele zone funcționale. Limitele intravilanului propus sunt precizate conform planșelor de reglementări – zonificare A02.

În cazul în care P.U.G. cu regulamentul aferent conține elemente suficiente se poate elibera atât Certificatul de Urbanism cât și Autorizația de Construire, în caz contrar solicitarea actelor pentru obiective care necesită amenajări speciale sau au implicații asupra vecinătăților este necesară elaborarea unor documentații mai detaliate la nivel de P.U.Z. sau P.U.D. care stabilesc reglementările necesare în funcție de amplasament.

Dacă în prezentul regulament nu se prevăd alte reglementări referitoare la zonele funcționale, în toate cazurile se aplică prevederile Regulamentului General de Urbanism. Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în documentația de urbanism P.U.G. sau P.U.Z. a fost împărțit în unități teritoriale de referință (U.T.R.) cu prescripții specifice în cazul comunei Ditrău localitatea s-a împărțit în:

- U.T.R.	I	SAT DITRĂU ZONA SUDICĂ
- U.T.R.	II	SAT DITRĂU ZONA CENTRALĂ
- U.T.R.	III	SAT DITRĂU ZONA VESTICĂ
- U.T.R.	IV	SAT JOLOTCA ZONA SUD VESTICĂ
- U.T.R.	V	SAT JOLOTCA ZONA NORD ESTICĂ
-U.T.R.	VI	SAT ȚENGHELER

U.T.R. este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională delimitată în general prin axele străzilor principale și limite cadastrale sau naturale.

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se preiau și se detaliază în cadrul documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D. în funcție de situație și complexitate.

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism și a Autorizației de Construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiuni, partaj, înstrăinări etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.)
- din fișa U.T.R. din regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, restricții, indici maximi C.U.T. și P.O.T., regim de aliniere și înălțime)
- la prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonei și sub-zonei din care face parte.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Au fost stabilite pe baza Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General aprobat cu Ordinul nr. 13/N/1999, indicativ G.P.O. 38/99. Se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local și devine act de autoritate a administrației publice locale.

Activitatea de construire în localitățile comunei Ditrău se va desfășura respectând următoarele reguli:

Rolul Regulamentului general de urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Domeniul de aplicare

Regulamentul general de urbanism se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

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

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

- Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

- Terenuri agricole din intravilan

- se va consulta și Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației
- autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan precum și schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării art. 4 din R.G.U.
- utilizarea funcțională a terenurilor se prezintă grafic în planșa de reglementări din P.U.G.
- prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv conform legii.
- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOLUMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- **Suprafețe împădurite**
 - autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă în afara cazurilor excepționale, când se poate face conf. art. 5 din R.G.U.
 - Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului
- **Resursele subsolului**
 - autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art. 6 din R.G.U.
 - autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliile Județene sau Consiliile Locale după caz cu avizul organelor de stat specializate
 - În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
 - Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.
- **Resurse de apă și platforme meteorologice**
 - autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă și se va face conf. art. 7 din R.G.U. cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
 - autorizarea executării construcțiilor din apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de prevederile H.G. nr. 101/1997 referitoare la condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterane, precum și la măsurile pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică în scopul prevenirii alterării calității apelor în temeiul Legii Apelor 107/1996
 - zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.
 - Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
 - Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOL. UMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Este interzisă amplasarea de noi obiective sociale și sau economice în zonele inundabile ale cursurilor de apă (zona dig – mal este zonă inundabilă). Pentru amplasarea unor obiective indiferent de destinație în aceste zone este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Această măsură se va aplica doar cu acordul autorității de gospodărie a apelor, în condițiile legii, exprimat prin „Avizul de amplasament”
- De-a lungul cursurilor de apă naturale sunt instituite zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare. În aceste zone nu este permisă amplasare de obiective care ar putea împiedica accesul la albia minoră și de-a lungul acesteia.
- În caz de modificarea destinației terenurilor și construcțiilor precum și a tuturor prevederilor propuse prin prezentul plan urbanistic general, acesta se va supune procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.
- La proiectarea lucrărilor prevăzute în cadrul planului urbanistic general al comunei Ditrău se vor avea în vedere următoarele aspecte:
 - deoarece comuna Ditrău se găsește în corpul de apă subterană freatică ROMU01 și de adâncime ROMU02 ambele în stare cantitativă și calitativă bună este obligatorie respectarea prevederilor directivei 80/68/EEC privind protecția apei subterane împotriva poluării cauzate de anumite substanțe periculoase transpusă prin HG. Nr. 351/2005 și H.G. nr. 783/2006.
 - Deoarece comuna Ditrău se găsește în zona vulnerabilă la nitrării provenienți din agricultură, este obligatorie aplicarea codului de bune practici agricole și respectarea prevederilor din directiva 91/676/EEC a UE privind protecția apelor împotriva poluării cu nitrați provenienți din surse agricole transpusă prin H.G.nr.964/2000. (a se vedea și cap VI di regulament : prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan care se află în rețeaua de situri natura 2000

- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate se va face conf. art. 8 din R.G. U.
- autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate și delimitate prin hotărârea Consiliului Județean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ .
- autorizarea executării construcțiilor pe terenurile cuprinse ulterior anului 1991 în extravilan se face cu respectarea Legii 18/1991, respectiv cu plata taxei de scoatere a terenului din circuitul agricol.

- Zone construite protejate

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței. Conf. Art. 9 din R.G. U.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).
- Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu

2. reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Expunerea la riscuri naturale

- autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conf. art. 10 din R.G.U.
- În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torente, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea delimitate prin hotărâre a consiliului județean cu avizul organelor de specialitate.

- Expunerea la riscuri tehnologice

- autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitate și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicare și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Conf. Art. 11 din R.G.U.
- Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora
- **- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**
- autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face pe baza prevederilor art. 12 din R.G.U.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

- Asigurarea echipării edilitare

- asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform art. 13 din R.G.U.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conf. art. 14 din R.G.U.

- Procentul de ocupare a terenului

- autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism, vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.

- Lucrări de utilitate publică

- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 din R.G.U.
- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

3. condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, vezi art. 17 și Anexa nr. 3 din R.G.U.
- autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructura, stații de alimentare cu combustibil lichid, parcaje, garaje etc.) se va face conform art.18 din R.G.U.
- **amplasarea construcțiilor față de drumuri publice**
 - autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructura, stații de alimentare cu combustibil lichid, parcaje, garaje etc.) se va face conform art.18 din R.G.U.
 - în sensul prezentului regulament prin zona drumului se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță, și fâșiile de protecție.
 - Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de locuire este permisă cu respectarea zonelor de siguranță și fâșiile de protecție.
 - **amplasarea față de căi ferate**
 - Autorizarea executării lucrărilor în zona de protecție a infrastructurilor feroviare se face conform art. 20 din R.G.U.
 - În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței:
 - a) construcții și instalații aferente exploatarea și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
 - Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
 - În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.
 - **amplasarea construcțiilor față de aliniament**
 - autorizarea executării construcțiilor se va face în condițiile respectării reginului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilit prin certificatul de urbanism conform art. 23 din R.G.U.

- *față de aliniament* construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații: - pe aliniament

- *retras de aliniament în cazurile:*

- înscriere în regimul de aliniere existent
- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi
- fiind diferită față de alinierea existent (spre interiorul parcelei)
- obținerea unor distanțe (benzi) de protecție 4–6m
- facilitarea creării de piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă
- obținerea lățimii minime a frontului la strada în cazul parcelor de formă geometrică neregulată
- regim de aliniere nou-retragerea minimă obligatorie 3–5m la intersecții luându-se în calcul asigurarea vizibilității
- clădirile cu funcțiune productivă din zona industrială păstrează regimul de aliniere dar nu mai puțin de 10 m față de aliniament
- unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile U.T.R. pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii
- se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în fondul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga dreapta.

- ***distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei***

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil (2 m H/2) precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri /vezi art. 24 din R.G.U.)
- distanța minimă prevăzută se măsoară la:
 - 4 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozit
 - 6 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină
 - construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2 dar nu mai puțin de 4 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe distanța minimă majorându-se la 6 m
 - sunt interzise cuplările la calcan între locuință și clădiri cu funcțiune productivă
 - se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice
 - se interzice construirea de clădiri cu funcțiune productivă mai ales în zona centrală și perimetrală acesteia.
- ***amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă, distanțe minime obligatorii***

- distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOL. UMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism

- distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătatea din înălțime la cornișa a celei mai înalte (H/2) dar nu mai puțin de 3 m
- anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului civil
- în cazul zonelor de producție și în incintele unităților de producție izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi H/2 dar nu mai puțin de 4 m

3.2 reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, drumuri și accese

- accese carosabile

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor, vezi art. 25 și Anexa nr. 4 din R.G.U

- accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 din R.G.U.
- rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu, Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență C 242/1993
- organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

3.3. reglementări privind echiparea tehnico edilitară

- racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

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

- realizare de rețele edilitare

- lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 Din R.G.U.

- proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului dacă legea nu dispune altfel conform art. 29 din R.G.U.
- în zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există conducte magistrale de gaze, țigiei, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare etc., se va avea în vedere obținerea avizelor necesare
- în zonele de extindere a intravilanului acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup.

3.4. reglementări privind forma și dimensiunile terenului ale construcțiilor, caracteristice parcelei

- parcelarea

- autorizarea executării parcelărilor este per misă în condițiile respectării prevederilor art. 30 din R.G.U.

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOLUMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
 - În caz de re-parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul civil.
 - Pentru cazul clădirilor izolate la re-parcelare lățimea parcelor nu va fi mai mică de 12 m și mai mare de 20 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a reșetelor tehnico-edilitare
 - În cazul parcelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie de 12 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 15 m (locuințe cu patru fațade)
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în legea nr. 50/1991 (republicată).

- regim de înălțime

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice
- regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (vezi art. 31 din R.G.U.)
- în situații excepționale, în funcție de destinație și zona în care se includ, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic
- înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale
- regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice P.U.G. și/sau P.U.Z.
- limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală, construcții aferente, transporturi feroviare) sau în protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

- aspectul exterior al construcțiilor

- autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei – vezi art. 31 din R.G.U.
- prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

3.5. reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- parcajele

- parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane P 132/1993 și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOLUMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- spații verzi și plantate

- autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție cu destinația și capacitatea construcției conform art. Nr. 34 și Anexa nr. 6 din R.G.U.
- se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:
 - plantarea cel puțin unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri
 - plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială
- dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport-turism, aliniament, squaruri, protecție)
- în cadrul bilanșului teritorial al unei localități se consideră ca zona verde numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15 m.

- împrejurimi

- pentru realizarea împrejurimilor se vor respecta de regulă prevederile art. Nr. 35 din R.G.U.
- pentru toate categoriile, aspectul împrejurimilor se va supune acelorasi exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1.1. Zone și sub-zone funcționale

- zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidența atât în analiza stadiului actual cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale noi, determinând noul intravilan.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Zonele și sub-zonele funcționale din prezentul P.U.G. sunt următoarele:

L – zona pentru locuințe cu sub-zonele

Lm – locuințe P, P+1+M

Li – locuințe peste P+2

IS – zone pentru instituții și servicii cu sub-zonele

ISa – administrative și servicii

ISi – învățământ și educație

ISs – sănătate și asistență socială

ISc – cultură

ISct – culte

ISco – comerciale

ISf – financiar-bancare

ISst – sport-turism

ISps – prestări servicii

ID – zona pentru unități industriale și depozitare cu sub-zonele

IDsd – servicii și depozite

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOLUMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

A – zona unități agro-zootehnice cu sub-zonele

Asd – servicii, utilaje agricole și depozite

Az – ferme zootehnice

C – zone pentru căi de comunicație cu sub-zonele

Cr – căi rutiere

Cf – căi feroviare

SP – zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

SPp – parc public

SPs – complex sportiv, stadion

SPpp – perdele de protecție

SPn – plantații rurale, rezervații

SPa – agrement

DS – zona cu destinație specială

GC – zona pentru gospodărie comunală cu sub-zonele

GCC – cimitire

GCS – amenajări salubritate

GCE – stații epurare

TE – zona pentru echipare tehnico-edilitară

T – zona pentru turism

L – ZONA PENTRU LOCUINȚE

A) Generalități

- funcțiunea predominantă – locuirea
- funcțiuni complementare – IS, SP, C, TE

B) utilizare funcțională

- utilizări premise: – locuințe individuale P, P+M, P+1+M
 - locuințe individuale P+2+M
 - construcții și amenajări pentru funcțiuni complementare
 - modernizări, supraetajări, întreținere
- utilizări permise cu condiții:
 - locuințe individuale, cu condiția existenței documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D. în zonele hașurate
 - respectarea avizului geotehnic
 - respectarea regimului de aliniere, înălțime și a indicatorilor P.O.T. și C.U.T.
- utilizări interzise:
 - locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de constructibilitate
 - unități poluante sau cu riscuri tehnologice
- respectarea interdicției temporare de construire până la întocmirea documentațiilor urbanistice de detaliu, acolo unde este cazul

C) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Pentru condițiile de amplasare vezi reglementările din cap. 3 și U.T.R.

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

A) generalități

- funcțiunea predominantă – instituții și servicii de interes general
- funcțiuni complementare – Lm, Li, SP, C, TE.

B) utilizare funcțională

- utilizări permise: unități de interes public din categoria: învățământ, sănătate, administrație, cultură
- utilizări permise cu condiții:

- întocmire de P.U.Z. sau P.U.D., după caz în zonele aflate în interdicție temporară de construire
- elaborare de P.U.D. pentru obiectivele de utilitate publică
- documentații specifice avizate și aprobate pentru investiții din zonele protejate
- rezolvarea și amenajarea intersecțiilor prin studii aprobate

- utilizări interzise

C) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Pentru condițiile de amplasare vezi reglementările din cap. 3 anexa 2 și U.T.R.

ID – ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

A) Generalități

- funcțiunea predominantă: unități de producție industriale ID
- funcțiuni complementare: Cr, ISco, ISps, ISf, ISf, Ppp.

B) utilizare funcțională

- utilizări permise: unități productive și de depozitare
- utilizări permise cu condiții

- dezvoltarea activităților productive, prin stimularea inițiativei private pe terenurile puse sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D.

- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico-edilitare

- utilizări interzise

- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei
- amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care, prin natura lor au aspect dezagreabil (depozite de deșeurî, combustibili solizi). Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele de protecție de vegetație înaltă și medie

C) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Pentru condițiile de amplasare vezi reglementările din cap. II. și U.T.R.

A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

A) generalități

- funcțiunea predominantă – unități de producție agro-zootehnice Asd, Az
- funcțiuni complementare – Cr, Isco, Isps, Isf, Isf, Ppp.

B) utilizare funcțională

- utilizări permise: unități agro-zootehnice
- utilizări permise cu condiții
 - dezvoltarea activităților productive, prin stimularea inițiativei private pe terenurile puse sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea documentațiilor P.U.Z. și P.U.D.
 - rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico-edilitare
- utilizări interzise
 - realizarea micro-fermelor de creștere a animalelor în afara unităților agricole, organizate în zone funcționale, amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și a pânzei de apă freatică
 - unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei
 - amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care prin natura lor au aspect dezagrabil (depozite de deșeuri, combustibili solizi). Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele de protecție de vegetație înaltă și medie.

C) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Pentru condițiile de amplasare vezi reglementările din cap. II. și U.T.R.

C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

A) generalități

- funcțiunea predominantă – căi de comunicație Cr
- funcțiuni complementare – servicii compatibile funcției de bază și celelalte zone funcționale

B) utilizare funcțională

- utilizări permise: – unități ale întreprinderilor de transport
 - rețeaua de străzi în intravilan ce aparține domeniului public (clasele tehnice I-IV, proiectate conform STAS 10.144/1-80, revăzută și modificată în 1989. Caracteristicile arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale
 - garaje, spații de staționare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transport în comun
 - trotuare, refugii și alei pietonale
 - benzi pentru bicicliști
 - elemente de consolidare a părții carosabile
 - amenajări intersecții
 - benzi de aliniament, plantații joase mediane

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOL. UMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare
- lucrări de terasament
- lucrări de perdele protective împotriva noxelor și poluării fonice dinspre căile de comunicație
- utilizări permise cu condiții
 - incintele unităților de transporturi și garaje publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie
- utilizări interzise
 - se interzice cuplarea cu clădiri de locuit
 - se interzice orice construire în zonele marcate cu hașuri ca fiind sub interdicție temporară de construire în cazurile:
 1. trasee viitoare pentru căi de comunicație
 2. amenajări intersecții până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare orice construcție se autorizează cu avizul Regiei Autonome Societatea Națională a Căilor Ferate Române și a Ministerului Transporturilor.

În sensul prezentului regulament prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R. situată de o parte și alta a căii ferate.

C) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- conform normelor specifice
- aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează
- pentru zona Cr caracteristicile parcelei, amplasarea, regimul de înălțime și de aliniere și indicii P.O.T. și C.U.T. se stabilesc conform necesităților tehnice, normelor specifice și cu respectarea reglementărilor din documentațiile de specialitate
- aspect exterior, se recomandă:
 - noile clădiri sau amenajări nu vor afecta caracterul zonei
 - imagine civilizată către drumul public
 - parcaje publice cu plantații și marcate cu garduri vii de 1,2 m înălțime
- distanțele ce vor respecta între diferitele tipuri de parcaje și clădiri, conform “Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” P. 132–193.

SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

A) generalități

- funcțiunea predominantă: spații plantate sau naturale
- compusă din sub-zonele SPpp, SPs, SPn, SPa, Spu
- funcțiune ecologică: ameliorarea micro climatului și combaterea poluării prin îmbunătățirea compoziției chimice a aerului (raportul O-CO2)
- funcțiune recreativă: sport, joc, agrement, odihnă
- funcțiuni complementare: L, JS, ID, A, GC, TE, C.

B) utilizare funcțională

- utilizări permise:
 - amenajări de parcuri, squareuri, zone de agrement

- amenajări sportive inclusiv dotări și anexe
 - zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră, precum și între zonele funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități
 - plantații decorative și pentru odihnă în zona centrală
 - menținerea întreținerii și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan
 - utilizări permise cu condiții
 - construcții compatibile cu zona verde dar nu mai mult de 10–15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.D. ce va fi supusă aprobărilor legale
 - amenajarea și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării P.U.D.
 - amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor
 - pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea în documentația specifică a modului de tartare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice
 - utilizări interzise
 - se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate
 - sunt interzise exploatarea terenului și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației
 - se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate
- C) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**
- Criterii specifice de amplasare:
- în zone cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc
 - în zone nepolluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate
 - accesibilitate la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, a parcajelor
 - suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafața
 - echipare edilitară și salubritate
 - aspectul exterior nu va afecta stilul peisajistic.

Norme pentru:

- **parc și grădini publice:** 5mp/locuitor/total populație
raza de servire 1000-1500 m
suprafața deservită – localitate
- **zone de agrement:** 15ha/1000 loc
raza de servire 25-30 km
suprafața deservită – localitate

DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

A) generalități

- funcțiunea predominantă: activități cu profil special DS

B) utilizare funcțională

- utilizări permise: activități speciale și locuințe de serviciu
- 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

C) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- conform normelor specifice
- aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează

GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

A) generalități

- funcțiunea predominantă: construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității, cimitire, compusă din GCc, GCs, GCe
- funcțiuni complementare: L, ID, A, SP

B) utilizare funcțională

- utilizări permise: construcții, instalații și terenuri necesare bunei gospodării a localității
- utilizări permise cu condiții:
 - toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv precum și a soluțiilor și a reglementărilor propuse în proiecte de specialitate
 - cimitire și stații de epurare cu condiția asigurării distanțelor de cca. 50 m respectiv 200 m și a respectării unei distanțe de cca. 1000 m între rampa de gunoi și zona protejată (vezi Norme de igienă privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994.)

C) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- caracteristicile parcelei, accesele, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și aliniere, cât și indicii maximi admisibili de control – conf. necesităților tehnice și normelor specifice
- la aspectul exterior se va urmări asigurarea mascării cu perdele de vegetație a incintelor vizibile dinspre drumurile publice
- amplasarea și organizarea serviciului de salubritate, vezi cap. 2.1.1.
- se vor consulta și Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, precum și H.G. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

A se vedea și cap. III. Secțiunea a III-a, art. 27., 28. și 29 din R.G.U.

A) generalități

- funcțiunea predominantă: construcții și amenajări aferente rețelilor tehnico-edilitare
- funcțiuni complementare: L, ID, A, SP, C.

B) utilizare funcțională

- utilizări permise: instituții coordonatoare în domeniu; construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare (gospodărie de apă)
- utilizări permise cu condiții:
 - construcții și amenajări ce vor respecta documentele cu caracter normativ și directiv precum și soluțiile și reglementările propuse în proiectele de specialitate
- utilizări interzise
 - se interzic construcțiile și lucrările care pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural

- sunt interzise construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat conform normelor sanitare în vigoare.

C) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- se va avea în vedere caracterul zonei în care se amplasează
- caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, accesele, regimul de aliniere și înălțime și indicii P.O.T. și C.U.T. se determină conform necesității tehnice și normelor specifice
- se pun P.O.T. = 50%, C.U.T. = 1,5
- se vor consulta:
 - Legea Apelor nr. 107/1996
 - H.G. 101/1997 pentru aprobare Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

V – PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA – terenuri agricole

TF – terenuri forestiere

TH – terenuri aflate permanent sub ape

TC – terenuri ocupate de căi de comunicație

TN – terenuri neproductive

TS – terenuri cu destinație specială

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege 50/1991, republicată
- autoritățile administrației locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activității agricole (conf. R.G.U. cap. II art. 3 pct. 1, 2)
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectare unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului. (conf. R.G.U. art. 5 pct. 1,2)
- Pentru amplasarea și autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va proceda conform legislației în vigoare.

VI – PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN CARE SE AFLĂ ÎN REȚEAUA DE SITURI NATURA 2000

Câmpuri

- evitarea efectuării arăturilor timpurii (iarnă-primăvară) pe solul prea umed, care conduce la compactare, afectând modul de viață al organismelor care trăiesc în sol.

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOLUMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- folosirea cât mai redusă a mașinilor agricole agresive (freze, grape, cultivatoare) pentru afânarea și mărunțirea solului, care pot afecta și ucide organismele din sol;
- aprovizionarea solului cu materiale organice reziduale, stimulând activitatea benefică a diferitelor organisme care trăiesc în sol, mai ales a rămelor;
- efectuarea lucrărilor solului cât mai devreme posibil pentru a permite animalelor sălbatice să revină în habitatul lor natural;
- cositul și seceratul să se efectueze de la mijlocul câmpului spre margini; aceste operații trebuie să fie efectuate cât mai târziu posibil pentru a evita uciderea puilor și animalelor tinere; mașinile de recoltat să fie dotate cu dispozitive de alarmă pentru îndepărtarea animalelor;

- păstrarea de spații necultivate între cele cultivate (hatur).

Pajiști, fânețe și pășuni

- Pajiștile, pășunile și fânețele sunt considerate ecosisteme naturale și se constituie ca elemente dominante ale mediului rural cu o mare diversitate biologică decât zonele cultivate, mai ales dacă sunt în regim natural. În România, aceste ecosisteme au o mare pondere, având în vedere că numai în zona montană există 3,2 milioane ha terenuri agricole, din care aproximativ 2,5 milioane ha sunt pajiști naturale.
- Este necesar să se cunoască faptul, că în special, în zona montană și de deal aceste ecosisteme sunt deosebit de sensibile și fragile. Solurile prezintă aciditate naturală, care influențează considerabil poziția florei naturale furajere. O bună practică agricolă, cu rațiuni economice și de mediu, o reprezintă dezvoltarea pășunatului cu animalele la munte, în timpul verii, la stâne și vâcări, și de asigurare a iernatului în cadrul fermelor proprii, având ca hrană de bază fânurile naturale, multiflorale. Ovinele ca și caprinele, asigură împrăștierea uniformă a deieșurilor eliminând transportul la distanță. Forma de capsulă a bălegarului provenit de la aceste specii asigură fermentarea anaerobă, putrezirea și trecerea în termen scurt spre mediu alcalin, atenuându – se, în acest mod aciditatea naturală a solului, simultan cu aportul, în doze echilibrate, de substanțe organice. În acest mod se intervine și în procesul de concurență interspecifică dintre plante prin realizarea condițiilor de creștere naturală a plantelor valoroase, furajere, multiflorale.
- În scopul protejării acestor ecosisteme naturale și a biodiversității, fermierul, crescătorul de animale trebuie să mai aplice următoarele măsuri:
- să nu efectueze fertilizări sau alte lucrări de întreținere în pajiști și fânețe naturale, în perioada înfloririi plantelor;
- să nu efectueze lucrări când solul este prea umed pentru a nu determina apariția degradării solului prin compactare excesivă, cu numeroase consecințe negative și asupra organismelor care trăiesc în sol;
- să salveze și să protejeze arborii mari solitari și arbuștii existenți, deoarece pot asigura hrană și adăpost viețuitoarelor sălbatice;
- să protejeze pajiștile și fânețele naturale, care se vor cosi doar dacă este necesar și în nici un caz nu se vor ara; pășunile și fânețele degradate se vor însămânța în solul nearat utilizând semănători dotate cu brăzdare adecvate;
- să lase, prin rotație, suprafețe necosite pe pajiști și fânețe; este indicat să se facă parcelari, și la 3-4 ani o parcelă sa fie lăsată necosită, pentru reînsămânțare naturală;
- să aplice cosire manuală unde terenul este prea umed și, mai ales în luncile inundabile, unde este practic imposibilă utilizarea mașinilor agricole;
- să elimine pășunatul, atât pe pășunile îmbătrânite și degradate, cât și pe cele proaspăt însămânțate în scopul regenerării;

- să nu admită pășunatul în păduri, pe coastele dealurilor acoperite cu arbuști sau altă vegetație specifică, în zone protejate din jurul lacurilor și râurilor, chiar dacă acest lucru nu este economic;
- să practice pășunatul cu număr redus de animale, în special oi și capre, pe coastele dealurilor, pe pantele malurilor lacurilor și râurilor, pe nisipuri, pe soluri calcaroase;
- să nu admită suprapășunatul; este necesar să se asigure un raport optim între numărul de animale, suprafață și calitatea pășunii;
- trebuie ca vara, la stâne, locul amenajat pentru muls și înmoptare, să fie schimbat la 3-4 zile pentru evitarea suprângrășării terenului și asigurarea îngrășării uniforme (târline); este necesar, ca pe fânează, primăvara, imediat după topirea zăpezii, bălegarul bine putrezit să se împrăștie cât mai uniform; odată cu această operație se poate realiza și suprânsămânțarea cu semințe din specii de leguminoase sau graminee valoroase, cum este trifoiul alb, încorporate în masa fertilizantului natural ;
- să efectueze, anual, fertilizarea pășunilor și fânețelor cu îngrășăminte organice naturale; pentru a evita acidifierea solului și sălbăticiarea florei (fenomen prezent numai în zona de munte) este necesar ca ciclul vărat – iernat să nu fie întrerupt, și să practice o încărcătură echilibrată de animale la unitatea de suprafață;
- trebuie să evite fertilizarea cu bălegar care conține rumeguș utilizat ca așternut pentru animale datorită acidității pe care acesta o determină;
- atunci când folosește cositul mecanizat, să evite rănirea animalelor și pășărilor, care adesea, se ascund în zonele necosite, prin începerea cositului de la mijlocul câmpului spre margini și prin dotarea utilajelor cu dispozitive de alarmă.
- Având în vedere deficitul de vegetație forestieră, mai ales, în zona de câmpie și deal din arealele de pașiști și terenuri arabile, fermierul va aplica măsurile:
- reintroducerea arborilor și arbuștilor forestieri prin elaborarea amenajamentelor silvopastorale, pentru îmbunătățirea condițiilor de mediu, pășunat și odihnă a animalelor;
- reglementarea încărcării cu animale în funcție de productivitatea pășunilor, pentru a evita transferul pășunatului în pădure și interzicerea pășunatului pe ploaie;
- îmbinarea intereselor agro-silviculturale prin crearea de culturi silvice ca rezervă nutritivă pentru animale (frunzare) în situații extreme de criză (secete catastrofale);
- folosirea alternativă a pașiștilor: 1-2 ani pășune și 1-2 ani fânează, iar în perioada utilizării ca fânează se va realiza și plantarea speciilor forestiere;
- să salveze și să protejeze arborii mari solitari și arbuștii existenți pe terenurile arabile, deoarece pot asigura hrană și adăpost viețuitoarelor sălbatice;

Păduri

- Conservarea biodiversității pădurilor reprezintă condiție esențială pentru protejarea florei și faunei sălbatice, a unui mediu ambiental plăcut și sănătos.
- În țara noastră, conservarea mediului forestier este absolut necesară, această acțiune fiind determinată de un anumite particularități, care se referă la: Românii are o suprafață redusă acoperită cu păduri (aproximativ 27%) și neuniform distribuită în raport cu principalele forme de relief (munte, deal, câmpie);
- numărul speciilor vegetale și animale din pădure este la un nivel redus, comparativ cu numărul total de specii vegetale și animale existente în țara noastră, doar cca. 200 de specii lemnoase și 1000 de specii ierboase, față de 3500 de specii vegetale superioare;
- speciile lemnoase sălbatice există aproape în exclusivitate doar în ecosistemele forestiere; de asemenea, în proporție dominantă (peste 60 %) din speciile ierboase se

- găsesc doar în arboretele forestiere; unele specii arborescente și ierboase sunt amenințate cu dispariția, cum ar fi: tisa, liliacul sălbatic etc.;
- în zona de câmpie există pericolul izolării genetice a unor specii ca urmare a fragmentării masivelor forestiere.
- Protecția ecosistemelor forestiere este practic obligatorie și impune luarea și respectarea cu strictețe a numeroase măsuri.

Cele mai importante măsuri de protecție se referă la:

- respectarea zonării funcționale a pădurilor în concordanță cu conceptul dezvoltării durabile, indiferent de natura proprietății asupra pădurilor;
- implementarea măsurilor silviculturale care să aibă ca efect diminuarea și chiar stoparea declinului pădurilor (de ex. uscarea arborilor);
- extinderea arilor forestiere protejate;
- cunoașterea legislației silvice în vigoare, în primul rînd a Codului Silvic;
- crearea unor centre de perfecționare continuă a cunoștințelor legate de pădure și rolul ei în economie, protecția mediului și viața socială;
- asocierea micilor proprietari de pădure în forme adecvate care să asigure gestionarea durabilă a pădurilor;
- crearea de către primărie (în cazul în care nu există asociații ale proprietarilor de păduri) de pepiniere comunale proprii gospodărite cu ajutorul populației rurale, beneficiară a materialului vegetal lemnos.

Zone rutiere, șanțuri și canale

- Fermierii și producătorii agricoli trebuie să protejeze fauna din preajma zonelor rutiere, a șanțurilor și canalelor.
- Pentru aceste zone se recomandă să aplice următoarele măsuri:
- de-a lungul căilor rutiere trebuie să existe garduri vii, copaci, arbuști, alei care să asigure habitat și hrană pentru fauna sălbatică;
- de-a lungul căilor rutiere, unde plantarea nu este posibilă, trebuie să existe măcar un șir de arbori naturali, arbuști sau vegetație înaltă succulentă; trebuie să evite cosirea șanțurilor și canalelor din zonele rutiere înainte de creșterea puilor și animalelor tinere, de exemplu până la sfârșitul lunii iulie; este interzisă arderea ierburilor uscate.

Ecosisteme acvatice

- Ecosistemele acvatice sunt formate din ape curgătoare și stătătoare: bălți, iazuri, lacuri, canale, șanțuri de scurgere, râuri etc., care contribuie la înfrumusețarea ambientală și la asigurarea habitatului multor specii ale florei și faunei specifice.
- Pentru ocrotirea și conservarea biodiversității acestor ecosisteme fermierul trebuie să: creeze mici lacuri artificiale cu maluri înierbate, și să planteze arbori și arbuști, salveze, ocrotească și îmbunătățească vegetația naturală de pe malurile apelor, regularizeze albia râurilor, în fapt, a tuturor apelor curgătoare în regim autorizat. Trebuie să păstreze, pe cât posibil, cursul natural al râurilor și al altor ape curgătoare, așa cum a evoluat de-a lungul timpului, în echilibru cu mediul.
- Este necesar să efectueze refacerea canalelor naturale distruse și să refacă biodiversitatea acestor ecosisteme.

Întocmit
Arh. Mirk Lilla

UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÎNT

ANEXA NR.2

A se vedea și anexa nr. 1- 1.6 din R.G.U.

Principii:

- cuplarea, în măsura posibilităților a unităților de niveluri diferite (de ex: școală + grădiniță)
- asigurarea spațiilor verzi și de joacă
- favorizarea conlucrării cu amenajările sportive
- evitarea amplasării la arterele de trafic intens (în special greu) - în caz contrar se vor practica retrageri de cel puțin 40,0 m față de axul drumului
- asigurarea accesibilității la transportul public
- conlucrarea cu alte unități de interes public (Iss; Isc; Isct; Isco; Ps; Pp)

Reguli

- evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare
- evitarea terenurilor improprii construirii
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile
- asigurarea echipării tehnico-edilitare
- asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor
- retrageri de min. 20,0 m față de aliniament
- asigurarea parcajelor
- parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de min. 50,0 m

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Grădinițe	populație preșcolari 3-6 ani normă 4-6 locuri/100loc.	zone 1000-6000 locuitori	300-500 5" mers pe jos	22 mp
Școli primare și Gimnaziale	populație școlarizare obligatorie 7-14 ani; normă 12-15 locuri/100loc.	zone 3000-12000 locuitori	500-1000 m 15"mers pe jos	15-20 mp
Licee	populație 15-18 ani normă 4-6 elevi/100loc.	zone peste 15000 locuitori	1000 m	18-20 mp
Școli Profesionale	populație 15-18 ani normă 4-6 elevi/100loc.	localitate teritoriu	1000-1500 m 15" mers pe jos 30" cu transp. public	15-20 mp
Școli postliceale	populație 19-22 ani nenormat	oraș, teritoriu	Ne normabilă	20-25 mp
Instituții de învățământ Superior	populație 19-24ani nenormat	oraș cu min.100000 loc. Teritoriu	Ne normabilă	25-50 mp

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOLUMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
UNITĂȚI SANITARE

A se vedea și Anexa nr. 1-1.7 din R.G.U.

Principii:

- accesabilitatea la transport public
- vecinătăți liniștite
- cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz)
- posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de instituții și servicii publice (Isî; Isas; Sct; Isco)

Reguli:

- evitarea amplasării în zone poluate
- evitarea terenurilor improprii construirii
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile, diferențiate pentru personal și pacienți
- echiparea tehnico-edilitară
- retrageri de min. 40,0 m față de axul drumului cu trafic intens
- retrageri necesare asigurării condițiilor de igienă și de protecție împotriva incendiilor
- asigurarea parcajelor pentru public și salariați
- amenajarea spațiilor plantate

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață deservită	Raza de servire	Suprafața Minimă de Teren/loc.
Creșe	populație 0-3 ani normă 12-15 copii/1000loc.	zone 2000-6000 locuitori	200-300 m 5" mers pe jos	25 mp
Îleagăne de copii, orfani și abandonati	populație 0-6 ani	localitate teritoriu	Ne normabilă	50 mp
Dispensar uman 2-4 circumscripții	6000 consultanți/an 1000 loc. (5000 loc/ circumscripție)	10000-20000 locuitori	1000-1200 m 20" mers pe jos	0,04 mp
Dispensar policlinic	total populație normă 7000 consultații/an/ 1000 locuitori	zonă, localitate 25000 locuitori	1000-1500 m 25" mers pe jos	Cca. 3,0 mp/ Consultație
Farmacie	populație totală normabil fct. De necesități	zona cu cca. 5000 locuitori	500-1000 m 15" mers pe jos	20,0 mp/ 1000 locuitori
Spitale	total populație normă 1-2 paturi/1000 loc.	localitate teritoriu	Ne normabilă	50-200 mp/pat

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DÎRĂU – VOLUMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
UNITĂȚI PENTRU CULTURĂ

A se vedea și Anexa nr. 1-1.7 din R.G.U.

Principii:

- vecinătăți liniștite
- cuplarea unităților de cultură cu diferite profile
- conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice (Isî; Isco; Ps)

Reguli:

- evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare și pe terenuri improprii construirii
- asigurarea circulației carosabile și pietonale
- echiparea tehnico-edilitară
- retrageri de min. 40,0 m față de axul drumului cu trafic intens
- retragerea față de aliniament și de clădirile învecinate din rațiuni funcționale
- asigurarea evacuarilor și protecției împotriva incendiului
- asigurarea parcajelor
- spații verzi și plantate

Norma pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață Deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biblioteca publică	normă 7vol./loc. La zona deservită	3000-10000 Locuitori	800-1000 m	0,030 mp
Cinematograf	total populație zonă; normă 25-35 locuri/1000 locuitori	10000-30000 Locuitori	Ne normabilă	0,25 mp
Club	total populație normă 3-4 locuri/1000 locuitori	3000-10000 Locuitori	500-1000 m	0,10-0,20 mp
Teatru	total populație normă 5000 locuri/1000 locuitori	50000-150000 Locuitori	Ne normabilă	0,10 mp

UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII

A se vedea și Anexa nr. 1-1.7 din R.G.U.

Principii:

- amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate
- alegerea zonelor cu vad comercial
- accesibilitate la transport public
- conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau unități și zone de producție

Reguli:

- amplasarea în zone compatibile
- evitarea terenurilor improprii construirii
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare
- echiparea tehnico-edilitară
- retragerea construcției după caz, față de aliniament și vecinătăți în scopul asigurării aprovizionării și protecției împotriva incendiilor
- asigurarea parcajelor și depozitărilor
- amenajarea de spații verzi, plantate, dalaie, mobilier urban

Notă:

Se propune autorizarea de chioșcuri comerciale, cu caracter provizoriu și numai cu elaborare P.U.D., mai ales pe domeniul public și cu respectarea următoarelor condiții:

- neafectarea rețelelor tehnico-edilitare, a traseelor pietonale și a spațiilor plantate
- să fie realizate din materiale ușoare, cu facilități de montare și demontare, cu aspect estetic deosebit și caracter unitar
- să nu producă cantități mari de deșeuri și să aibă asigurate spații de depozitare închise ale acestora
- modalități de aprovizionare lesnicioasă fără incomodarea circulației pietonale și carosabile
- să nu producă disconfort (aspect exterior, poluare fonică, olfactivă, vizuală etc.)

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOLUMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Complex Comercial comerț alimentar și nealimentar	total populație normă 200 mpAdc/ 1000 locuitori	zonă 2000-5000 locuitori	300-500 m 5 min. mers pe jos	0,50 mp
Alimentație publică și servicii de solicitare Frecventă				
Centru comercial comerț alimentar și nealimentar	total populație normă 135 mpAdc/ 1000 locuitori	zonă 6000-12000 locuitori	500-1000 m 15 min. mers pe jos	0,65 mp
Alimentație publică și servicii de solicitare Periodică				
Magazin Universal comerț alimentar și nealimentar de folosință rară	total populație normă 300 mpAdc/ 1000 locuitori	localitate cu min.30000 locuitori	Ne normabil	0,35 mp
Alimentație publică	locuitori			
Piață agro-Alimentară	total populație normă 120 mpAdc/ 1000 locuitori	localitate teritoriu min.7000 locuitori	nenormabilă	0,20 mp
Stație service Auto	total populație	localitate	Ne normabilă	0,12 mp

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE ȘI ASIGURĂRI

A se vedea și Anexa nr. 1-1.1 și 1.2 din R.G.U.

Principii:

- asigurarea accesibilității la transport public
- amplasarea după importanță (zonă centrală
- conlucrare cu alte funcțiuni(Iss; Isco; CC; I)

Reguli:

- evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii
- amplasarea în zone compatibile; zona centrală sau alte centre de interes public
- accese pietonale și carosabile
- echipare tehnico-edilitară
- retrageri de min. 40,0 m față de axul drumurilor cu trafic intens
- retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu etc.
- asigurarea parcajelor
- spații verzi plantate decorative, mobilier urban

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață Deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Sedii birouri firme	total populație	conform interesului public	Ne normabil	0,05 mp
Căldiri ale administrației locale	total populație normă 3-4 angajați/ 1000 locuitori	localitate	Ne normabil	0,1 mp

UNITĂȚI DE CULT

A se vedea și Anexa nr.1 – 1.4 din R.G.U.

Principii:

- accesabilitate la transport public
 - vecinătăți liniștite
 - cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
 - conlucrarea cu unități și servicii publice (Iss; Isî; Isc; Isas; Ipsps)
-
- Reguli:**
- amplasarea în zone compatibile
 - evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii
 - asigurarea acceselor pietonale și carosabile
 - echiparea după caz cu rețele tehnico-edilitare
 - orientare față de punctele cardinale
 - asigurarea parcajelor
 - spații verzi și plantate

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserică parohială	populație aparținând aceleiași confesiuni normă un preot/ 500 familii	1500-3000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/ enoriaș
Casă de rugăciuni	un pastor/ 200 persoane	funcție de numărul de credincioși	300-1000 m	0,9 mp
Catedrală	populație totală aparținând aceleiași confesiuni nenormat	localitate cu peste 100000 locuitori	Ne normabil	0,8-1,5 mp
Cimitire	populație totală	total localitate	Ne normabil	2,0-2,5 m

UNITĂȚI PENTRU TURISM

Ase vedea și Anexa nr. 1-1.10 din R.G.U.

Principii:

- vecinătăți liniștite, de preferință în apropierea spațiilor verzi
 - accesabilitate la transport și comunicații
 - conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică, cu instituții culturale și alte amenajări pentru sport și loisir
- Reguli:**
- evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile
 - asigurarea acceselor pietonale și carosabile separate pentru turiști și pentru zonele de serviciu
 - echipare tehnico-edilitară
 - asigurarea parcajelor
 - spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban etc.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Hotel	populație în deplasare (turism, afaceri) normă 8-15 locuri/1000 locuitori	localitate teritoriu	Ne normabil	50-150 mp
Motel	populație în deplasare normă 5locuri/1000 locuitori	localitate teritoriu	Ne normabil	75-100 mp
Camping	populație în deplasare turism	localitate teritoriu	Ne normabil	100 mp

Notă: Pentru condițiile de amplasare în teritoriu (POI,CUT), orientare accese carosabile se recomandă consultarea R.G.U. – Anexele nr.2,nr.3, nr.4, nr.5 și nr.6 și respectiv cap.2.2.1 și cap 3.5 din prezentul regulament.

UNITĂȚI DE SPORT ȘI ACREMENT

A se vedea și Anexa nr.1-1.8 și1.9 din R.G. U.

Principii:

- accesibilitate pietonală și carosabilă, inclusiv la transportul public
- cuplarea amenajărilor sportive diferite
- conlucrarea cu alte funcțiuni urbane (SI; ISs,Iscs; L, I/A; P)

Reguli:

- evitarea amplasării în vecinătatea unor surse poluante
- evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlăștinoase
- amplasarea preferențială în zone specializate
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile
- echiparea tehnico-edilitară
- asigurarea parcaajelor
- spații verzi și plantate funcție de tipul amenajărilor

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Spații amenajate pentru joc și sport aferente Locuiri	Total populație din zonă	1000-15000 locuitori	300-500 m 15 min. mers pe jos	1,0-1,3 mp
Amenajări sportive pentru învățământ	total populație vârstă 7-18 ani norme diferențiat pe forme de învățământ	3000-20000 locuitori	500-1000 m 15 min. mers pe jos	6,5 mp
Stadioane (orientarea Terenurilor pe direcția N-S cu devieri de max. 15 grade	total populație	localitate teritoriu	Ne normabil	4,0-6,0 mp

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R. NR.1 SAT DITRĂU ZONA SUDICĂ

DESCRIEREA

Cuprinde zona cu funcțiunea dominantă de locuire, Lm, construcții parter, parter + mansardă, parter + etaj + mansardă funcțiuni complementare sunt IS, C, DS, cuprinde zona pentru unități industriale ID, TE cuprinde terenuri agricole.

DELIMITARE

Cuprinde zona U.T.R.1 din cadrul localității delimitat la nord de U.T.R. 2 zona centrală a localității Ditrău la vest de limita intravilanului și limita teritoriului administrativ cu comuna Remetea, la sud de limita intravilanului și limita teritoriului administrativ cu comuna Lăzarea iar la est de limita intravilanului..

Cuprinde zonele noi introduse în intravilan cu destinația de zone de zonă industrială .

REGLEMENTĂRI

Permisivuni

- se pot autoriza construcții de locuințe individuale și servicii
- modernizări, mansardări, întreținere
- dotări pentru servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit
- se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acestora să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.
- se pot autoriza unități industriale mici cu regim de înălțime parter și mansardă și funcțiuni complementare (utilități, spații verzi, căi de circulație)care nu depășesc limitele depoluare ale parcelei.
- pentru unitățile mari de producție se vor elabora în prealabil studii de impact asupra mediului conform legii.
- se va avea în vedere protejarea prin perdele de protecție față de zona de locuit precum și către drumul național DN 12.
- pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.
- Autoservice la limita zonei industriale pentru care se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență ale publicului
- pentru zonele nou incluse în intravilan precum și cele existente din cadrul intravilanului libere de construcții parcelele nou propuse vor avea suprafața minimă de 500 mp

Restricții

- este interzisă amplasarea de unități mari de producție sau depozite unități care produc nockivități de orice natură
- este interzisă folosirea azbocimentului la acoperiri de tip șarpantă la frontul stradal
- în zona drumului public este interzis amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației
- pentru protecția resurselor de apă:- este interzisă evacuarea de ape uzate în apele subterane, utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloide-menajer sau cu conținut periculos
- zonele de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecție instituite sunt interzise depozitarea și folosirea de îngreșăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase
- pentru zona nou inclusă în intravilan se instituie interdicție temporară de constructibilitate până la elaborarea unui P.U.Z care va rezolva accesele în zonă, echipare edititară, zonele perdelelor de protecție precum și P.O.T. respectiv C.U.T.
- la delimitarea parcelelor destinate amplasării de construcții care presupun acces de la drumul național DN 12 se va avea în vedere rezervarea unor suprafețe de teren necesare amenajării de drumuri colectoare astfel încât să nu se creeze noi intersecții cu drumul național precum și asigurarea lucrărilor edititare în afara amprizei drumului.
- Zonele de protecție pentru DN 12 sunt de 22m de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului și 20m de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului la drumuri județene
- parter, parter și mansardă, demisol, parter și mansardă în cazuri izolate unde caracterul zonei este de D+P+1+M se va permite regimul de înălțime dominant zonei.
- pentru zona nou inclusă în intravilan: parter, demisol parter și mansardă.
- regim de înălțime mediu Rm_h = aria desfășurată/aria construită
- în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul construcțiilor existente
- pentru zona nou inclusă în intravilan se vor practica retrageri de la axele drumurilor nou create de 5m iar de la limita proprietății de 6m.
- se va sigura obligatoriu trotuar de cel puțin o parte a drumului cu lățimea de 1,00-1,20m

Regim de înălțime

Aliniament

- regim de înălțime mediu Rm_h = aria desfășurată/aria construită
- în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul construcțiilor existente
- pentru zona nou inclusă în intravilan se vor practica retrageri de la axele drumurilor nou create de 5m iar de la limita proprietății de 6m.
- se va sigura obligatoriu trotuar de cel puțin o parte a drumului cu lățimea de 1,00-1,20m

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform codului civil

Măsuri P.S.I

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu a autospecialelor cu lățimea de 3,80m și înălțimea de 4,20m.

- pentru curțile interioare (menționate la art. 644 din reguli și dispoziții de apărare împotriva incendiilor) se asigură accese pietonale de 1,50m lățime și 1,90m înălțime.
- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.
- Se vor respecta distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 și se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe o perioadă de timp normată, sau în cazul prăbușirii să nu afecteze obiectele învecinate

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale și prelucrarea unor detalii specifice.
- Toate construcțiile vor avea acoperiș de tip șarpantă

Procent de ocupare a terenului și coeficient de utilizare a terenului pentru zona de locuințe

- P.O.T. suprafață construită/suprafață totală
- C.U.T. suprafață desfășurată/suprafață totală
- Pentru loturi până la 300 mp POT=40% și CUT=0,8
- Pentru loturi între 300-500 mp POT=35% și CUT=0,6
- Pentru loturi peste 500 mp POT=30% și CUT=0,40
- Frontul la stradă al parcelelor va fi de min. 8 m pentru locuințe înșiruite și de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Pentru zona unități industriale
- P.O.T. – suprafața construită/ suprafața totală x100=50%
- C.U.T. – suprafața desfășurată/suprafața totală =1,5

Interdicții temporare de construire

- interdicțiile de construire își pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat
- pentru zona nou cuprinsă în intravilan se va realiza un plan urbanistic zonal
- pentru zona nouă cuprinsă în intravilan se vor respecta POT și CUT în funcție de mărimea loturilor
- realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului
- se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități
- se pot autoriza anexe gospodărești retrase la frontul strădal, numai în partea posterioară a lotului, numai parter cu asigurarea tuturor utilităților (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică), pentru depozitarea gunoierului de grajd se vor construi cuve speciale.
- Prospectul strădal se va amenaja cu rigole de scurgere și trotuar pentru pietoni

- Pentru zonele inundabile care pot apărea se instituie interdicţie temporară de constructibilitate până la eliminarea cauzelor

Observații:

În zona U.T.R. I nu se regăsesc monumente sau ansambluri de arhitectură și nici zone protejate s-au ape minerale.

În zona U.T.R. 1 se regăsește o includere de teren în intravilan cu destinația de zonă industrială pentru care se va elabora plan urbanistic zonal.

În zonele nou incluse în intravilan se va solicita studiu geotehnic pentru eliberarea autorizației de construire.

În zona U.T.R.1 se regăsește cimitirul romano catolic pentru care se instituie un perimetru de protecție sanitar de 50m de la limita parcelei în care se instituie interdicție definitivă de constructibilitate. Pentru clădirile existente în imediata vecinătate se permit lucrări de întreținere, mansardare și reabilitare . Nu sunt permise construcții noi.

Terenurile nou incluse în intravilan se vor scoate din circuitul agricol odată cu solicitarea autorizației de construire. Limitele sitului natura 2000 ocolesc în mare parte intravilanul.

În perimetrul de protecție a siturilor natura 2000 sunt interzise:

- folosirea de aparate, instalații și dispozitive antipasăre
- folosire culori albastre la învelitori
- folosirea erbicidelor, pesticidelor, insecticidelor și a substanțelor toxice
- În cazul pâraurilor și râurilor se interzice modificarea albiei acestora prin lucrări de terasament sau construcții, defrișarea vegetației de pe marginea pâraurilor.
- Se interzice practicarea sporturilor extreme: enduro, motor de cross, mașini de teren
- Se interzic defrișările, tăierile rase și lucrările silvice care au ca rezultat tăierea arborilor pe suprafețe mari
- Se interzice adunarea lemnului pentru foc, culegerea de ciuperci
- Se interzice vânătoarea în timpul cuibăritului prin deranjul și zgomotul cauzat de către gonaci
- Drenarea zonelor umede din extravilan este interzisă

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOL. UMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
U.T.R. 2 ZONA CENTRALĂ ȘI SAT DITRĂU

DESCRIEREA

Cuprinde zona cu funcțiunea dominantă de instituții și servicii IS construcții parter, parter etaj și mansardă funcțiunile complementare sunt Im, SP zona pentru spații verzi amenajate , sport și agrement, A, C, TE zona centrală, cuprinde zona de locuințe cu regim P+2 zona blocurilor și D+P+M zona locuințe unifamiliale cuprinde terenuri agricole. Cuprinde la vest zona industrială.

DELIMITARE

Cuprinde zona centrală a localității Ditrău delimitat la nord limita intravilanului la sud de UTR 1 la est de UTR 3 iar la vest de limita intravilanului

REGLEMENTĂRI

Permisiuni	
- Se pot autoriza construcții pentru instituții și servicii	
- sedii administrative pentru acestea se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ minimum 15% din suprafața terenului.	
- Construcții financiar bancare pentru acestea se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție de minimum 10% din suprafața totală a terenului	
- Construcții comerciale; comerț nealimentar și alimentar , pentru acestea se vor prevedea spații verzi și plantate 2-5% din suprafața totală a terenului	
- Alimentatie publică, se admite amplasarea și la parterul locuințelor cu condiția asigurării totale a aburului, mirosului și zgomotului	
- Construcții de cult, alăturarea de lăcașe noi de cult în incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale și cu acordul Ministerului Culturii și Căminelor, construcțiile noi de cult se vor amplasa la marginea localității	
- Construcții de cultură, amenajări sportive, construcții de agrement în zonele prevăzute în P.U.G. pentru agrement și sport	
- Construcții de sănătate	
- dotări pentru instituții și servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit	
- se pot autoriza în zona centrală instituții și servicii administrative ISa, învățământ și educație ISI, sănătate și asistență socială ISS, cultură ISc, culte ISct, comerciale ISco, financiar bancare ISf, sport turism ISst și prestări servicii Isps	
- se pot autoriza construcții de locuințe individuale regim D+P+M, D+P+I	
- modernizări, mansardări, întreținere	
- dotări pentru servicii cu regim de înălțime P, D+P+M complementare funcțiunii de locuit	
- se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acesteia să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus	
- Pentru zona centrală se va urmări păstrarea cât mai exactă a formelor și finisajelor folosite: se permit refacerea învelitorilor dar	

- numai cu țigle ceramice, schimbarea tâmplărilor dar numai din lemn cu păstrarea forme și dimensiunii celor originale. La aspectul exterior se va solicita fațadă cu trecerea culorilor pentru finisaje pe aceasta. Se va urmări păstrarea elementelor decorative originale de pe fațade respectiv cruci, coșuri de fum, aerisiri din tablă, burlane speciale, tâmplării, feronerie inscripții etc. Nu se admit culori țipătoare.
- La mansardările din centru se va păstra simpliate acoperișurilor.
 - Reclamele vor fi în concordanță cu spiritul fațadelor.
 - Împrejmuirii transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura fațadelor, percepția vizuală asupra întregului (materiale recomandate piatră și lemn)
 - zona pentru gospodărie comunală va cuprinde sub-zona GCc cimitire se pot autoriza unități industriale mici cu regim de înălțime parter și mansardă și funcțiuni complementare (utilități, spații verzi, căi de circulație)care nu depășesc limitele depoluare ale parcelei.
 - pentru unitățile mari de producție se vor elabora în prealabil studii de impact asupra mediului conform legii.

Restricții

- este interzisă folosirea tâmplărilor de PVC la construcțiile reprezentative din centru, la aceste construcții se va urmări păstrarea cât mai exactă a vechilor forme și materiale. Este interzisă acoperirea cu plăci de azbociment tablă zincată sau învelitori de tip Lindab.
- nu sunt permise extinderi , supraetajări ci doar lucrări de reabilitare, întreținere, consolidare eventuale mansardări cu condiția păstrării înălțimii originale a acoperișurilor
- este interzis amplasarea de unități mari de producție sau depozite,unități care produc nocivități de orice natură
- pentru protecția resurselor de apă:- este interzisă evacuarea de ape uzate în apele subterane, utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajer sau cu conținut periculos
- zonele de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecție instituite sunt interzise depozitarea și folosirea de îngreșăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase
- Zonele de protecție pentru DN 12 sunt de 22m de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului și 20m de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului la drumuri județene

Regim de înălțime

- parter, parter și mansardă
- regim de înălțime mediu R_{mh}= aria desfășurată/aria construită
- construcțiile noi amplasate lângă sediile vechii cazărmi nu vor depăși înălțimea acestora.

Aliniament

- în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente

Amplasarea în interiorul parcelei

Măsurî P.S.I

- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform codului civil
 - pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu a autospecialelor cu lăţimea de 3,80m şi înălţimea de 4,20m.
 - pentru curţile interioare (menţionate la art. 644 di reguli şi dispoziţii de apărare împotriva incendiilor) se asigură accese pietonale de 1,50m lăţime şi 1,90m înălţime.
- distanţele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere în permanenţă.
- Se vor respecta distanţele minime de siguranţă din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 şi se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe o perioadă de timp normată, sau în cazul prăbuşirii să nu afecteze obiectele învecinate

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale şi prelucrarea unor detalii specifice
- toate construcţiile vor avea acoperiş de tip şarpanţă şi învelitoare din ţigle ceramice

Procentul de ocupare al terenului şi coeficientul de utilizare al terenului pentru zona de locuinţe

- P.O.T. suprafaţa construită/suprafaţa totală x 100
- C.U.T. suprafaţa desfăşurată/ suprafaţa totală
- Pentru loturi până la 300 mp POT=40% şi CUT=0,8
- Pentru loturi între 300 şi 500 mp POT=35% şi CUT=0,6
- Pentru loturi peste 500 mp POT=30% şi CUT=0,4
- Frontul la stradă al parcelelor va fi de min. 8 m pentru locuinţe înşiruite şi de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Procentul de ocupare a terenului maxim pentru construcţii şi amenajări sportive va fi de :
 - 50% pentru construcţii şi amenajări sportive
 - 20% pentru alei, drumuri şi parcaje
 - 30% pentru spaţii verzi
- Pentru zona unităţi industriale
- P.O.T. – suprafaţa construită/ suprafaţa totală x100=50%
- C.U.T. – suprafaţa desfăşurată/suprafaţa totală =1,5
- P.O.T. = 70% şi C.U.T.=1,2

Procentul de ocupare al terenului delimitat pentru zona centrală mixtă în cadrul planşei de reglementări zonificare: (dar numai pentru zona delimitată)

Îmbunătăţire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor monotone, refacerea sau re-finisarea faţadelor în zona centrală,

Interdicții temporare de construire

- interdicțiile de construire își pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat
- realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului
- Se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități
- Prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere și trotuar pentru pietoni

Observații: În zona U.T.R. 2 se regăsește monumentul de arhitectură Ansamblul bisericii romano-catolice Sf. Ecaterina, pentru care s-a propus un perimetru de protecție tranzitoriu de 200 m conform planșei anexate, iar autorizațiile de construire se vor elibera numai cu acordul sau avizul Ministerului Culturii și Cultelor a județului.

Tot în zona UTR 2 pe strada Cebului nr. 7 se regăsește monumentul de arhitectură Vechea Măcelărie cu clopotnița din lemn, cu o zonă de protecție recomandată de 200m, perimetru în care pentru orice lucrare se va solicita avizul Ministerului Culturii și Cultelor. (pentru care se interzice demolarea ei iar construcțiile din imediata vecinătate nu vor obține construcția iar regimul de înălțime de pe parcelele alăturate nu are voie să depășească înălțime turmului.) Pentru această construcție sunt permise doar lucrări de întreținere cu păstrarea originală a fațadelor, finisajelor și tâmplăriilor.

De asemenea se regăsește cimitirul cu o zonă de protecție sanitară de 50m de la limita parcelei în care se instituie interdicție definitivă de constructibilitate. Pentru clădirile existente în imediata vecinătate se permit lucrări de întreținere, mansardare și reabilitare . Nu sunt permise construcții noi.

În zona U.T.R. 2 nu s-au efectuat extinderi ale intravilanului și doar o scoateră de lungul căii ferate. În zona drumului național anterior inclusă în P.U.G. s-a impus interdicție temporară de constructibilitate până la elaborare P.U.Z. în această zonă parcelele vor avea dimensiune de minimum 500 mp și se vor prevedea drumuri colectoare pentru a nu împiedica circulația pe DN 12.

Terenurile nou incluse în intravilan se vor scoate din circuitul agricol odată cu solicitarea autorizației de construire.

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOLUMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
U.T.R. 3 ZONA ESTICĂ SAT DITRĂU

DESCRIEREA

Cuprinde zona cu funcțiunea dominantă de locuire, Lm, construcții parter, parter și mansardă funcțiunile complementare sunt IS, A, C, TE cuprinde terenuri agricole, zona pentru unități industriale, zona pentru spații verzi.

DELIMITARE

Cuprinde zona estică a localității Ditrău delimitat la nord, est și sud de limita intravilanului iar la vest de UTR 2 zona centrală.

REGLEMENTĂRI

Permisuni

- se pot autoriza construcții de locuințe individuale, construcții cu caracter sezonier case de vacanță în zona DJ 127 spre Țengheler
- modernizări, mansardări, întreținere
- dotări pentru servicii cu regim de înălțime P, P+M complementare funcțiunii de locuit
- se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acesteia să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus
- sedii administrative pentru acestea se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ minimum 15% din suprafața terenului.
- Construcții comerciale; comerț nealimentar și alimentar, pentru acestea se vor prevedea spații verzi și plantate 2-5% din suprafața totală a terenului
- Alimentatie publică, se admite amplasarea și la parterul locuințelor cu condiția asigurării totale a aburului, mirosului și zgomotului
- Construcții de cultură, construcții de agrement în zonele prevăzute în P.U.G. pentru agrement
- Construcții de sănătate
- dotări pentru instituții și servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit
- se pot autoriza în zona instituții și servicii administrative ISA, învățământ și educație ISI, sănătate și asistență socială ISS, cultură ISc, comerciale ISco, sport turism ISst și prestări servicii Ipsp
- Împrejurimi transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura faadelor, percepția vizuală asupra întregului (materiale recomandate piatră și lemn)
- se pot autoriza unități industriale mici cu regim de înălțime parter și mansardă și funcțiuni complementare (utilități, spații verzi, căi de circulație) care nu depășesc limitele depoluare ale parcelei.
- pentru unitățile mari de producție se vor elabora în prealabil studii de impact asupra mediului conform legii.
- pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și alinamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.
- pentru zonele nou incluse în intravilan precum și cele existente din cadrul intravilanului libere de construcții parcelele nou propuse vor avea suprafața minimă de 500 mp
 - este interzis amplasarea de unități mari de producție sau depozite, unități care produc nocivități de orice natură

Restricții

- pentru protecția resurselor de apă:- este interzisă evacuarea de ape uzate în apele subterane, utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloïd-menajer sau cu conținut periculos

- zonele de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecție instituite sunt interzise depozitarea și folosirea de îngreșăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase

Regim de înălțime

- parter, parter și mansardă, demisol parter și mansardă

Aliniament

- regim de înălțime mediu Rm_h= aria desfășurată/aria construită
- în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente

- pentru zona nou inclusă în intravilan se vor practica retrageri de la axul drumului de 5m

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform codului civil

Măsurî P.S.I.

- accese pentru intervenții în caz de incendiu a autospecialelor cu lățimea de 3,80m și înălțimea de 4,20m.

- pentru curțile interioare (menționate la art. 644 di reguli și dispoziții de apărare împotriva incendiilor) se asigură accese pietonale de 1,50m lățime și 1,90m înălțime.

- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

- Se vor respecta distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 și se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe o perioadă de timp normală, sau în cazul prăbușirii să nu afecteze obiectele învecinate.

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale și prelucrarea unor detalii specifice
- toate construcțiile vor avea acoperiș de tip șarpantă și învelitoare din țigle ceramice

Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului pentru zona de locuințe

- P.O.T. suprafață construită/suprafață totală
- C.U.T. suprafață desfășurată/suprafață totală
- Pentru loturi până la 300 mp POT=40% și CUT=0,8
- Pentru loturi între 300-500 mp POT=35% și CUT=0,6
- Pentru loturi peste 500 mp POT=30% și CUT=0,40
- Frontul la stradă al parcelor va fi de min. 8 m pentru locuințe înșiruite și de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Procentul de ocupare a terenului maxim pentru construcții și amenajări sportive va fi de :
 - 50% pentru construcții și amenajări sportive
 - 20% pentru alei, drumuri și parcaje

- 30% pentru spații verzi

- Pentru zona unități industriale
- P.O.T. – suprafața construită/ suprafața totală $\times 100 = 50\%$
- C.U.T. – suprafața desfășurată/suprafața totală $= 1,5$

Îmbunătățire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor monotone, regândirea iluminatului public, realizarea micro-mobilierului urban, plantații și zone verzi pentru confort vizual

Interdicții temporare de construire

- interdicțiile de construire își pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat
- pentru zona nouă cuprinsă în intravilan se vor respecta POT și CUT în funcție de mărimea loturilor
- realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului
- Se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități
- Se pot autoriza anexe gospodărești retrase de la frontul stradal, numai în partea posterioară a lotului, numai parter cu asigurarea utilităților (apă potabilă și canalizare menajeră), pentru depozitarea gunoierului de grajd se vor construi cuve speciale
- Prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere și trotuar pentru pietoni

Observații:

În zona U.T.R. 3 se regăsește propunerea monumental de arhitectură Vecheta Măcelărie cu o zonă de protecție recomandată de 200m, perimetru în care pentru orice lucrare se va solicita avizul Ministerului Culturii și Cultelor. Demolarea construcției este interzisă iar amplasarea indicatoarelor rutiere se vor face în așa fel încât să nu deranjeze vederea asupra întregului. În zona U.T.R. 3 se regăsește zona de extindere a intravilanului cu destinația de zonă verde agrement și zonă case de vacanță în care se instituie interdicție temporară de constructibilitate până la elaborare P.U.Z. Pentru zona nou inclusă în intravilan se vor respecta condițiile de parcelare parcele minime de 500 mp și drumuri propuse cu două sensuri de circulație de o parte trotuar și de partea opusă șanț. Dimensiunile și categoria drumului se vor stabili în funcție de destinația zonei și densitatea traficului din zonă. Se vor realiza drumuri colectoare pentru a nu împiedica circulația pe DJ 127. În zonele nou incluse în intravilan se va solicit studiu geotehnic pentru eliberarea autorizației de construire. Limitele sitului natura 2000 ocolesc în mare parte intravilanul.

În perimetrul de protecție a siturilor natura 2000 sunt interzise:

- folosirea de aparate, instalații și dispozitive antipasăre, folosire culorii albastre la învelitori, folosirea erbicidelor, pesticidelor, insecticidelor și a substanțelor toxice
- În cazul pâraurilor și râurilor se interzice modificarea albiei acestora prin lucrări de terasament sau construcții, defrișarea vegetației de pe margine pâraurilor.
- Se interzice practicarea sporturilor extreme: enduro, motor de cross, mașini de teren
- Se interzic defrișările, tăierile rase și lucrările silvice care au ca rezultat tăierea arborilor pe suprafețe mari. Se interzice adunarea lemnului pentru foc, culegerea de ciuperci
- Se interzice vânătoarea în timpul cuibăritului prin deranjul și zgometul cauzat de către gonaci. Drenarea zonelor umede din extravilan este interzisă

U.T.R. 4 SAT JOLOTCA ZONA SUD VESTICĂ

DESCRIEREA

Cuprinde zona UTR 4 cu funcțiunea dominantă de locuire, Im, IS construcții parter, parter și mansardă funcțiuni complementare sunt C, DS, GC cuprinde unități industriale mici ID, TE , cuprinde zonă agro zootehnică, cuprinde terenuri agricole.

DELIMITARE

Cuprinde zona trupului sud vestic din cadrul localității Jolotca delimitat la nord și nord est de limita intravilanului și de U.T.R. 5 la sud, est și vest de limita intravilanului.

REGLEMENTĂRI

Permisuni

- se pot autoriza construcții de locuințe individuale și servicii
- modernizări, mansardări, întreținere
- dotări pentru servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit
- se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acestora să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.
- se pot autoriza unități industriale mici cu regim de înălțime parter și mansardă și funcțiuni complementare (utilități, spații verzi, căi de circulație)care nu depășesc limitele de poluare ale parcelei
- se va avea în vedere protejarea prin perdele de protecție față de zona de locuit

- pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și alinamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.
- se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acestora să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.
- Împrejmuiri transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura fațadelor, percepția vizuală asupra întregului (materiale recomandate piatră și lemn)
- Construcții de cultură, construcții de agrement în zonele prevăzute în P.U.G. pentru agrement

Restricții

- este interzisă amplasarea de unități mari de producție sau depozite unități care produc novecități de orice natură
- este interzisă folosirea azbocimentului la acoperiri de tip șarpantă la frontul stradal
- în zona drumului public este interzis amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației
- pentru protecția resurselor de apă:- este interzisă evacuarea de ape uzate în apele subterane, utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloide-menajer sau cu conținut periculos
- zonele de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecție instituite sunt interzise depozitarea și folosirea de îngrășăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOLUMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Zonele de protecție pentru DJ 127 sunt de 20m de la axul drumului până la marginea exterioră a zonei drumului la drumuri județene
- pentru zona nou inclusă în intravilan se instituie interdicție temporară de constructibilitate până la elaborarea unui P.U.Z care va rezolva parcela și accesul în zonă

Regim de înălțime

Aliniament

- parter, demisol, parter și mansardă sau demisol parter și etaj
- regim de înălțime mediu $R_{mh} =$ aria desfășurată/aria construită
- în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul construcțiilor existente

Amplasarea în interiorul parcelei

Măsură P.S.I

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform codului civil
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu a autospecialelor cu lățimea de 3,80m și înălțimea de 4,20m.
- pentru curțile interioare (menționate la art. 644 di reguli și dispoziții de apărare împotriva incendiilor) se asigură accese pietonale de 1,50m lățime și 1,90m înălțime.
- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale și prelucrarea unor detalii specifice.
- Toate construcțiile vor avea acoperiș de tip șarpantă și învelitoare din țigle ceramice

Procent de ocupare a terenului și coeficient de utilizare a terenului pentru zona de locuințe

- P.O.T. suprafață construită/suprafață totală
- C.U.T. suprafață desfășurată/suprafață totală
- Pentru loturi până la 300 mp $POT=40\%$ și $CUT=0,8$
- Pentru loturi între 300-500 mp $POT=35\%$ și $CUT=0,6$
- Pentru loturi peste 500 mp $POT=30\%$ și $CUT=0,40$
- Frontul la stradă al parcelor va fi de min. 8 m pentru locuințe înșiruite și de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Pentru zona unități industriale
- P.O.T. – suprafața construită/ suprafața totală $\times 100=50\%$
- C.U.T. – suprafața desfășurată/suprafața totală $=1,5$
- Procentul de ocupare a terenului maxim pentru construcții și amenajări sportive va fi de :
 - 50% pentru construcții și amenajări sportive
 - 20% pentru alei, drumuri și parcaje
 - 30% pentru spații verzi

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOLUMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Îmbunătățire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor monotone, refacerea sau re-finisarea fațadelor, regândirea iluminatului public, realizarea micro-mobilității urbane, plantării și zone verzi pentru confort vizual

Interdicții temporare de construire

- interdicțiile de construire își pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat
- pentru zona nouă cuprinsă în intravilan se vor respecta POT și CUT în funcție de mărimea loturilor
- realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului
- se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități
- se pot autoriza anexe gospodărești retrase la frontalul strădal, numai în partea posterioară a lotului, numai parter cu asigurarea tuturor utilităților (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică), pentru depozitarea gunoierului de grajd se vor construi cuve speciale.
- Prospectul strădal se va amenaja cu rigole de scurgere și trotuar pentru pietoni

Observații:

În zona U.T.R 4 nu se regăsesc monumente sau ansambluri de arhitectură și nici monumente ale naturii.

În zona UTR 4 se regăsesc trei extinderi ale intravilanului una pentru locuințe și funcțiuni complementare una pentru unități agro - zootehnice și unul pentru zone verzi agrement sport respectiv locuințe de vacanță. Pentru aceste zone se instituie interdicție temporară de constructibilitate până la elaborare PUZ.

Pentru zona nou inclusă în intravilan se vor respecta condițiile de parcelare parcele minime de 500 mp și drumuri propuse cu două sensuri de circulație de o parte trotuar și de partea opusă șanț. Dimensiunile și categoria drumului se vor stabili în funcție de destinația zonei și densitatea traficului din zonă. În zonele nou incluse în intravilan se va solicita studii geotehnice pentru eliberarea autorizației de construire.

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOLUMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
U.T.R. 5 SAT JOLOTCA ZONA NORD ESTICĂ

DESCRIEREA

Cuprinde zona cu funcțiunea dominantă de locuire, Lm, construcții parter, parter și mansardă funcțiunile complementare sunt IS, A, C, TE zona centrală, cuprinde terenuri agricole, cuprinde zona pentru gospodărie comunală GC, zona pentru agrement și sport, spații verzi. Cuprinde zona trupului nord estic a localității Jolotca delimitat la sud vest de limita intravilanului respectiv UTR4 zona sud vestică a localității, la nord, est și sud de limita intravilanului.

DELIMITARE

REGLEMENTĂRI

Permisuni

- se pot autoriza construcții de locuințe individuale
- modernizări, mansardări, întreținere
- dotări pentru servicii cu regim de înălțime P, P+M complementare funcțiunii de locuit
- se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acesteia să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus
- sedii administrative pentru acestea se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ minimum 15% din suprafața terenului.
- Construcții financiar bancare pentru acestea se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție de minimum 10% din suprafața totală a terenului
- Construcții comerciale; comerț nealimentar și alimentar, pentru acestea se vor prevedea spații verzi și plantate 2-5% din suprafața totală a terenului
- Alimentație publică, se admite amplasarea și la parterul locuințelor cu condiția asigurării totale a aburului, mirosului și zgomotului
- Construcții de cult - alăturarea de lăcașe noi de cult în incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale și cu acordul Ministerului Culturii și Culelor, construcțiile noi de cult se vor amplasa la marginea localității
- Construcții de cultură, amenajări sportive, construcții de agrement în zonele prevăzute în P.U.G. pentru agrement și sport
- Construcții de sănătate
- dotări pentru instituții și servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit
- se pot autoriza în zona centrală instituții și servicii administrative ISa, învățământ și educație ISI, sănătate și asistență socială ISs, cultură ISc, culte ISct, comerciale ISco, financiar bancare ISf, sport turism ISst și prestări servicii Isps
- Împrejmuiri transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura fațadelor, percepția vizuală asupra întregului (materiale recomandate piatră și lemn)
- zona pentru gospodărie comunală va cuprinde sub-zona GCc cimitire
 - este interzis amplasarea de unități mari de producție sau depozite, unități care produc noaptea de orice natură
- pentru protecția resurselor de apă:- este interzisă evacuarea de ape uzate în apele subterane, utilizarea de canale deschise de orice fel

Restricții

pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloide-menajere sau cu

conținut periculos

- zonele de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecție instituite sunt interzise depozitarea și folosirea de îngrășăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase

Regim de înălțime

- parter, parter și mansardă, demisol parter și mansardă
- regim de înălțime mediu R_{mh} = aria desfășurată/aria construită
- în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente

Aliniament

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform codului civil

Măsură P.S.I.

- accese pentru intervenții în caz de incendiu a autospecialelor cu lățimea de 3,80m și înălțimea de 4,20m.
- pentru curțile interioare (menționate la art. 644 di reguli și dispoziții de apărare împotriva incendiilor) se asigură accese pietonale de 1,50m lățime și 1,90m înălțime.
- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.
- Se vor respecta distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 și se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe o perioadă de timp normală, sau în cazul prăbușirii să nu afecteze obiectele învecinate.

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale și prelucrarea unor detalii specifice
- toate construcțiile vor avea acoperiș de tip șarpantă și învelișuri din țigle ceramice

Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului pentru zona de locuințe

- P.O.T. suprafață construită/suprafață totală
- C.U.T. suprafață desfășurată/suprafață totală
- Pentru loturi până la 300 mp $POT=40\%$ și $CUT=0,8$
- Pentru loturi între 300-500 mp $POT=35\%$ și $CUT=0,6$
- Pentru loturi peste 500 mp $POT=30\%$ și $CUT=0,40$

- Frontul la stradă al parcelelor va fi de min. 8 m pentru locuințe înșiruite și de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Procentul de ocupare a terenului maxim pentru construcții și amenajări sportive va fi de :
 - 50% pentru construcții și amenajări sportive
 - 20% pentru alei, drumuri și parcaje
 - 30% pentru spații verzi

Procentul de ocupare al terenului delimitat pentru zona centrală mixtă în cadrul planșei de reglementări zonificare: (dar numai pentru zona delimitată)

- P.O.T. = 70% și C.U.T.=1,2

Îmbunătățire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor monotone, refacerea sau re-finisarea fațadelor în zona centrală, regândirea iluminatului public, realizarea micro-mobilierului urban, plantații și zone verzi pentru confort vizual

Interdicții temporare de construire

- interdicțiile de construire își pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat
- pentru zona nouă cuprinsă în intravilan se vor respecta POT și CUT în funcție de mărimea loturilor
- realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului
- Se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități
- Se pot autoriza anexe gospodărești retrase de la frontul stradal, numai în partea posterioară a lotului, numai parter cu asigurarea utilităților (apă potabilă și canalizare menajeră), pentru depozitarea gunoierului de grajd se vor construi cuve speciale
- Prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere și trotuar pentru pietoni

Observații: În zona U.T.R. 5 nu se regăsesc monumente sau ansambluri de arhitectură.

În zona U.T.R. 5 se regăsesc patru zone cu interdicție temporară de constructibilitate pentru care se vor elabora planuri urbanistice zonale; două zone pentru locuințe și o zonă pentru spații verzi și locuințe cu caracter rezidențial. În zona U.T.R.5 se regăsește cimitirul catolic Jolotca pentru care se instituie un perimetru de protecție sanitar de 50m de la limita parcelei în care se instituie interdicție definitivă de constructibilitate. Pentru clădirile existente în imediata vecinătate se permit lucrări de întreținere, mansardare și reabilitare . Nu sunt permise construcții noi.

Limitele sitului natura 2000 ocolesc în mare parte intravilanul.

În perimetrul de protecție a siturilor natura 2000 sunt interzise:

- folosirea de aparate, instalații și dispozitive antiplasare
 - folosire culorii albastre la învelitori
 - folosirea erbicidelor, pesticidelor, insecticidelor și a substanțelor toxice
- În cazul pădurilor și râurilor se interzice modificarea albiei acestora prin lucrări de terasament sau construcții, defrișarea vegetației de pe margine pădurilor.
- Se interzice practicarea sporturilor extreme: enduro, motor de cross, mașini de teren
 - Se interzic defrișările, tăierile rase și lucrările silvice care au ca rezultat tăierea arborilor pe suprafețe mari
 - Se interzice adunarea lemnului pentru foc, culegerea de ciuperci
 - Se interzice vânătoarea în timpul cuibăritului prin deranjul și zgomotul cauzat de către gonaci
 - Drenarea zonelor umede din extravilan este interzisă

DESCRIEREA

Cuprinde zona cu funcțiunea dominantă de locuire, Lm, construcții parter, parter și mansardă funcțiunile complementare sunt IS, A, C, TE zona centrală, cuprinde terenuri agricole, cuprinde zona pentru unități agro zootehnice, zona pentru agrement și sport, spații verzi.

Cuprinde zona sat Țengheler alcătuit din 4 trupuri delimitate la nord, est, vest și sud de limita intravilanului.

DELIMITARE

REGLEMENTĂRI

Permisuni

- se pot autoriza construcții de locuințe individuale
- modernizări, mansardări, întreținere
- dotări pentru servicii cu regim de înălțime P, P+M complementare funcțiunii de locuit
- se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acesteia să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus
- sedii administrative pentru acestea se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ minimum 15% din suprafața terenului.
- Construcții financiar bancare pentru acestea se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție de minimum 10% din suprafața totală a terenului
- Construcții comerciale; comerț nealimentar și alimentar, pentru acestea se vor prevedea spații verzi și plantate 2-5% din suprafața totală a terenului
- Alimentatie publică, se admite amplasarea și la parterul locuințelor cu condiția asigurării totale a aburului, mirosului și zgomotului
- Construcții de cult - alăturarea de lăcașe noi de cult în incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale și cu acordul Ministerului Culturii și Căutelor, construcțiile noi de cult se vor amplasa la marginea localității
- Construcții de cultură, amenajări sportive, construcții de agrement în zonele prevăzute în P.U.G. pentru agrement și sport
- Construcții de sănătate
- dotări pentru instituții și servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit
- se pot autoriza în zona centrală instituții și servicii administrative ISa, sănătate și asistență socială ISs, cultură ISc, culte ISct, comerciale ISco, financiar bancare ISf, sport turism ISst și prestări servicii ISps (de dimensiuni mici reprezentanțe ale filialelor mari)
- Împrejurimi transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura fațadelor, percepția vizuală asupra întregului (materiale recomandate piatră și lemn)
- Unități agro zootehnice
- este interzis amplasarea de unități mari de producție sau depozite, unități care produc nocivități de orice natură
- pentru protecția resurselor de apă:- este interzisă evacuarea de ape uzate în apele subterane, utilizarea de canale deschise de orice fel

Restricții

pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloïd-menajier sau cu

conținut periculos

- zonele de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecție instituite sunt interzise depozitarea și folosirea de îngrășăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase

Regim de înălțime

- parter, parter și mansardă, demisol parter și mansardă

Aliniament

- regim de înălțime mediu R_{mh}= aria desfășurată/aria construită
- în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente

- pentru zona nou inclusă în intravilan se vor practica retrageri de la axele drumurilor nou create de 5m iar de la limita proprietății de 6m.
- se va sigura obligatoriu trotuar de cel puțin o parte a drumului cu lățimea de 1,00-1,20m

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform codului civil

Măsurî P.S.I.

- accese pentru intervenții în caz de incendiu a autospecialelor cu lățimea de 3,80m și înălțimea de 4,20m.
- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.
- Se vor respecta distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 și se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe o perioadă de timp normată, sau în cazul prăbușirii să nu afecteze obiectele învecinate.

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale și prelucrarea unor detalii specifice
- toate construcțiile vor avea acoperiș de tip șarpantă și învelișoare din țigle ceramice

Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului pentru zona de locuințe

- P.O.T. suprafață construită/suprafață totală
- C.U.T. suprafață desfășurată/suprafață totală
- Pentru loturi până la 300 mp POT=40% și CUT=0,8
- Pentru loturi între 300-500 mp POT=35% și CUT=0,6
- Pentru loturi peste 500 mp POT=30% și CUT=0,40
- Frontul la stradă al parcelelor va fi de min. 8 m pentru locuințe înșiruite și de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Procentul de ocupare a terenului maxim pentru construcții și amenajări sportive va fi de :
 - 50% pentru construcții și amenajări sportive
 - 20% pentru alei, drumuri și parcaje
 - 30% pentru spații verzi

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA DITRĂU – VOLUMUL III-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Procentul de ocupare al terenului delimitat pentru zona centrală mixtă în cadrul planșei de reglementări zonificare: (dar numai pentru zona delimitată)

- P.O.T. = 70% și C.U.T.=1,2

Îmbunătățire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor monotone, realizarea iluminatului public, realizarea micro-mobilierului urban, plantații și zone verzi pentru confort vizual

Interdicții temporare de construire

- interdicțiile de construire își pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat
- pentru zona nouă cuprinsă în intravilan se vor respecta POT și CUT în funcție de mărimea loturilor
- realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului
- Se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități
- Se pot autoriza anexe gospodărești retrase de la frontal stradal, numai în partea posterioară a lotului, numai parter cu asigurarea utilităților (apă potabilă și canalizare menajeră), pentru depozitarea gunoierului de grajd se vor construi cuve speciale
- Prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere și trotuar pentru pietoni

Observații:

În zona U.T.R. 6 nu se regăsesc monumente sau ansambluri de arhitectură.

În zona U.T.R. 6 se regăsesc patru zone cu interdicție temporară de constructibilitate pentru care se vor elabora planuri urbanistice zonele.

Terenurile se vor scoate din circuitul agricol odată cu solicitarea autorizăției de construire.

În zonele nou incluse în intravilan se va solicita studiu geotehnic pentru eliberarea autorizației de construire.

Limitele sitului natura 200 ocolesc în mare parte intravilanul.

În perimetrul de protecție a siturilor natura 200 sunt interzise:

- folosirea de aparate, instalații și dispozitive antiplasare
- folosire culorii albastre la învelitori
- folosirea erbicidelor, pesticidelor, insecticidelor și a substanțelor toxice
- în cazul pâraurilor și râurilor se interzice modificarea albiei acestora prin lucrări de terasament sau construcții, defrișarea vegetației de pe margine pâraurilor.
- Se interzice practicarea sporturilor extreme: enduro, motor de cross, mașini de teren
- Se interzic defrișările, tăierile rase și lucrările silvice care au ca rezultat tăierea arborilor pe suprafețe mari
- Se interzice adunarea lemnului pentru foc, culegerea de ciuperci
- Se interzice vânătoarea în timpul cuibăritului prin deranjul și zgomotul cauzat de către gonaci
- Drenarea zonelor umede din extravilan este interzisă