

FOAIE DE CAPAT

Volumul II

- I. DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC GENERAL SI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
COMUNA VERMES, JUD CARAS-SEVERIN**
- II. BENEFICIAR : **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VERMES**
- III. AMPLASAMENT: **VERMES, JUD. CARAS-SEVERIN**
- IV. PROIECTANT:
- Nume: **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MURDUNESCU LUDOVIC - IOSIF**
 - Adresa: **Strada 16 Decembrie 1989, nr. 29, Timisoara,
TIMIS**
 - Numar proiect: **38/ 2010**
- V. FAZA: **P.U.G.**

SEPTEMBRIE

2010

PROIECT NR. 38/ 2010

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

- **Arhitectura si urbanism:**

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MURDUNESCU LUDOVIC - IOSIF,
TIMISOARA**

Sef de proiect:

Arh. Murdunescu Ludovic Iosif

Prezentare grafica, proiectare asistata si tehnoredactare:

Arh. Dumitrescu Adina,
Arh. Vescan Lavinia

COLABORATORI:

- **Drumuri: SC MINISTAR SERVICII SRL**
Ing. Balu Mircea
- **Ridicare topografica: SC PROIECT CAD ENGINEERING SRL, RESITA**
Ing. Ciurea Valentin
- **Edilitare – apa -canal: SC HAL PRO SRL, TIMISOARA**
Ing. Cosa Alin
- **Edilitare – electrice: SC SANTECON PROMO SISTEM SRL, TIMISOARA**
Ing. Tudor Alin

NOTA: Aceasta documentatie (piese scrise si desenate) este proprietatea BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MURDUNESCU LUDOVIC-IOSIF si poate fi folosita în exclusivitate pentru scopul în mod specific furnizata, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reproducuta, copiată, împrumutata, întrebuintata, partial sau integral, direct sau indirect, în alt scop fara permisiunea prealabila a societatii BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MURDUNESCU LUDOVIC-IOSIF acordata legal în scris.

BORDEROU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Foaie de capat	pag. 1
Colectiv de elaborare	pag. 2
Borderou	pag. 3
I. Dispozitii generale	pag. 5
1 Rolul regulamentului local de urbanism	
2 Baza legala	
3 Domeniul de aplicare	
II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul localitatilor comunei VERMES	pag. 8
4 A. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului	
4. B. Reguli cu privire la pastrarea integritatii si protejarea patrimoniului natural si construit	
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	
6. Reguli cu privire la modul de construire	
7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii	
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara	
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.	
11. Intretinerea constructiilor	
12. Executarea lucrarilor de constructii	
13. Reguli cu privire la constructiile din extravilan	
III. Zonificarea teritoriului	pag. 28
14. Zone si subzone functionale	
IV. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone si subzone functionale	pag. 30
15. Continutul Regulamentului	
Intravilan:	
IV.1. L – Zona rezidentiala	
IV.2. IS – Zona pentru institutii publice si servicii de interes general	
IV.3. ID – Zona unitatilor industriale	

P.U.G. comuna VERMES

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- IV.4. A – Zona unitatilor agricole
- IV.5. IA – Zona unitatilor agricole si industriale
- IV.6. V – Zona verde de parcuri, amenajari sportive, recreere, agrement, turism, perdele de protectie
- IV.7. GC – Zona de gospodarie comunala
- IV.8. TE – Zona pentru echipare tehnico edilitare si constructii aferente
- IV.9. CC – Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente
- IV.10. H – Zona terenurilor aflate sub ape

V. Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan pag. 75

- V.1. TA - Zona terenurilor agricole arabile
- V.2. TF – Zona terenurilor forestiere
- V.3. TH – Zona terenurilor aflate permanent sub ape
- V.4. TN – Zona terenurilor neproductive din extravilan
- V.5. TR - Zona terenurilor cu rezervatii - situri arheologice
- V.6. TC – Zona terenurilor pt. cai de comunicatie rutiera si feroviara
- V.7. TG – Zona terenurilor pentru gospodarie comunala
- V.8. TS – Zona terenurilor cu destinatie speciala

VI. Anexe pag. 79

Conditii de protectie a retelelor tehnico -edilitare
si servitutile impuse de catre aceste vecinatati

VII. Piesele desenate

1. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
- **LOCALITATEA VERMES-** pl. nr. U 4.1
scara 1:5 000
2. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
- **LOCALITATEA ERSIG-** pl. nr. U 4.2
scara 1:5 000
3. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
- **LOCALITATEA IZGAR-** pl. nr. U 4.3
scara 1:5 000

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA VERMES REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe întreg teritoriul comunei VERMES. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor în limitele teritoriului administrativ a orasului.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic General al comunei VERMES.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost *aprobat* pe baza avizelor obtinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50, republicata, de catre Consiliul Local al Comunei VERMES cu nr. din

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în conditiile în care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.5. Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului comunei se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic General si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

1.6. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa, cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

1.7. Prin derogare se înțelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire, înaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în urmatoarele situatii:

- conditii dificile de fundare;

- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinatii semnificative.

1.8. În procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism si a Autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, înstrainare etc.) se încadreaza într-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.);
- din fisa U.T.R. din Regulament în care se încadreaza obiectul cererii se extrag prescriptii specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi POT si CUT, regim de aliniere si înaltime);
- la prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte;

1.9. Modalitatile de autorizare în cazul derogarilor sunt urmatoarele:

- modificarea distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD.
- modificarea POT –ului se face prin PUZ – conform Legii 350/2001 cu modificarile ulterioare.
- modificarea uneia dintre conditiile stipulate în PUG privind functiunile admise, regimul de construire, înaltimea maxima admisa, CUT si retragerea cladirilor fata de aliniament este posibila pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

1.10. În cazul operatiunilor urbanistice importante ca arie, volum de constructii si complexitate a lucrarilor de infrastructura tehnica, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate si aprobate conform legii.

1.11. Orice PUZ sau PUD care modifica prevederile stabilite prin prezentul regulament va contine si piesele desenate modificatoare ale subzonei, cat si un capitol distinct in regulamentul aferent, piesa scrisa continand toate reglementarile noi care le modifica pe cele din documentatia initiala.

- Nu se vor face interventii cu caracter modificador pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.
- Hotararea de aprobare a PUZ sau PUD a Consiliului Local al comunei Vermes, va descrie in mod explicit modificarile aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

2. BAZA LEGALA

2.1. La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei VERMES sta: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata- Legea nr. 453/2001), Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Regulamentul General de urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996, Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, precum si alte acte

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MURDUNESCU LUDOVIC IOSIF

PROIECTARE SI CONSULTANTA IN CONSTRUCTII

RO- Timisoara, str. 16 Decembrie 1989, nr. 29

Tel/fax +40 256 493 102

P.U.G. comuna VERMES**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

legislative. Regulamentul local de Urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu conditiile specifice comunei VERMES.

2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al comunei VERMES se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior si aprobate conform Legii :

- PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL
- PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDETEAN - JUD. CARAS-SEVERIN

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic General împreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât si în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localitatii.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii si figurat în plansa cu Reglementari a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 si constituie limita în care se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Suprafata intravilanului existente la data începerii elaborarii PUG-ului precum si suprafata intravilanului propus este:

	TRUP INTRAVILAN	SUPRAFATA INTRAVILAN EXISTENT (HA)	SUPRAFATA INTRAVILAN PROPUS (HA)	DIFERENTA INTRAVILAN PROPUS/ INTRAVILAN EXISTENT (HA)
1.	VERMES	248.18	299.28	51.10
2.	ERSIG	90.49	95.10	4.61
3.	IZGAR	97.57	97.57	-
4.	TRUP 4 – rezervoare inmagazinare apa VERMES	0.10	0.10	-
5.	TRUP 5 – cimitir ERSIG	-	0.60	0.60
6.	TRUP 6 – cabana GARNITA	1.58	1.58	-
7.	TRUP 7 –canton silvic – ocol BOCSA ROMANA	1.51	1.51	-
8.	TRUP 8–fazanarie FRASINET	12.30	12.30	-
9.	TRUP 9 – cimitir IZGAR	0.66	1.01	0.35
10.	TRUP 10 – cimitir IZGAR	1.13	1.13	-
11.	TRUP 11 – cimitir IZGAR	0.85	0.85	-
12.	TRUP 12 – statie de epurare IZGAR	0.06	0.06	-
13.	TRUP 13 – zona unit. econ. IZGAR	2.61	2.61	-
14.	TRUP 14 – foraj IZGAR	0.28	0.28	-
15.	TRUP 15 – foraj IZGAR	0.56	0.56	-
	TOTAL INTRAVILAN	457.88	514.54	56.66

3.3. Zonificarea functionala a localitatii VERMES si a satelor si trupurilor componente ale comunei, s-a stabilit în conformitate cu plansele de Reglementari ale P.U.G., în functie de categoriile de activitati pe care le cuprind localitatile si de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare ale constructiilor ce se vor aplica în cadrul fiecarei zone functionale.

3.4. Împartirea teritoriului în unitati teritoriale de referinta s-a facut conform planselor cuprinzând delimitarea U.T.R. (unitati teritoriale de referinta), care face parte integranta din prezentul Regulament.

Unitatea teritoriala de referinta (U.T.R.) este o reprezentare conventionala a unui teritoriu având o functiune predominanta, omogenitate functionala sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, strazi, etc.).

U.T.R. poate cuprinde mai multe subzone din cadrul aceleasi zone functionale sau zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor în corelare cu propunerile pieselor desenate.

Teritoriul comunei VERMES s-a împartit în U.T.R. – uri, începând cu VERMES U.T.R. 1 – U.T.R. 22, ERSIG U.T.R. 1 – U.T.R. 10, IZGAR U.T.R. 1 – U.T.R. 12. Limitele U.T.R. – urilor si zonificarea functionala din cadrul acestora se regasesc în plansele desenate care fac parte integranta din prezentul Regulament.

Terenurile curti constructii cu suprafete mici, dispersate în teritoriul administrativ al comunei si cuprinse în intravilan care nu au primit numar de U.T.R., vor avea regulile de construire stabilite în cadrul zonei functionale din care fac parte (ex.: reglementarile pentru fermele agricole din teritoriu vor fi cele de la A- Zona unitatilor agricole).

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATILOR COMUNEI

4. A. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI

4.1. Terenurile agricole extravilan – s-au delimitat conform plansei U1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU si se supun prevederilor art. 3 din R.G.U. (Regulamentul General de Urbanism).

Din suprafata totala de 11441,00 ha, care reprezinta teritoriul administrativ al comunei VERMES, 7 947,69 ha sunt terenuri agricole, celelalte terenuri având alte folosinte (intravilan, paduri, ape, drumuri, etc.).

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei VERMES, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicata) si a Legii 18/1991 (republicata).

Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de cl. I si II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunatatiri funciare, precum si pe cele plantate cu vii si livezi, este interzisa.

Autorizarea oricarui fel de constructie în extravilan, va avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI, pentru aprobarea precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

Pentru aprobarea extinderii intravilanelor se vor respecta toate prevederile legale.

4.2. Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșelor REGLEMENTARI și se supun prevederilor art. 4 din R.G.U.

4.3. Suprafetele împadurite din extravilan. În comuna VERMES sunt suprafețe împadurite conform planșei U1. – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL. În cazul suprafețelor împadurite, acestea se supun prevederilor art. 5 din R.G.U.

Pentru orice construcție care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii și care este amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera și pentru care se solicită autorizatie de construire se va obține în prealabil avizul ROMSILVA R.A.

Reducerea fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Legea 26/1996 – Codul Silvic.

4.4. Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, se supune prevederilor art. 6 din R.G.U.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori ale patrimoniului cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din R.G.U.

Obiectivele sau activitățile care pot să afecteze valoarea siturilor arheologice prin natură, dimensiunile și amplasarea lor *necesită studii speciale, avizate și aprobate în condițiile legii.*

4. B. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

Dispoziții generale:

4.B.1 Monumentele istorice sunt bunuri imobile, construcții și terenuri semnificative pentru istorie, cultură și civilizație.

4.B.2 Pentru conservarea și reabilitarea monumentelor istorice se va apela la toate științele și tehnicile care pot contribui la cercetarea și salvarea patrimoniului monumental.

4.B.3 Conservarea și reabilitarea monumentelor istorice va urmări nu doar salvarea lor ca opere de artă ci și ca documente istorice.

4.B.4 Pentru conservarea monumentelor istorice se va urmări întreținerea lor permanentă.

4.B.5 Restaurarea este o operație cu caracter excepțional. Scopul ei este păstrarea și punerea în valoare a valorilor estetice și istorice ale monumentului istoric și are la bază respectul pentru substanța originară și documentele autentice. Limitele ei sunt impuse de momentul în care începe ipoteza, iar în acest caz orice completare necesară din motive estetice sau tehnice trebuie să se distinga net din punctul de vedere al compoziției arhitecturale și să poarte amprenta vremurilor contemporane.

Monumente

4.B.6 Monumentele sunt constructii sau parti de constructii, împreuna cu instalatiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioara sau exterioara care fac parte integranta din acestea precum si lucrari artistice comemorative, funerare, de for public, împreuna cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie marturii culturale istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic.

4.B.7 Este interzisa mutarea integrala a monumentului sau a unor parti componente ale acestuia cu exceptia cazurilor când acest lucru este absolut necesar pentru salvarea sau punerea în valoare a acestora.

4.B.8 În scopul conservarii monumentelor se va urmări alocarea unei functiuni optime fara a altera structura, forma si decorul cladirilor.

4.B.9 În vederea conservarii unui monument se va respecta cadrul ambiental al acestuia. Nu se va accepta nici o constructie noua, nici o demolare sau transformare în cadrul ambiental al monumentelor, care va produce o alterare a raportului de volume si culori.

4.B.10 Operele de sculptura, pictura sau decoratie care fac parte integranta din monument nu pot fi separate de acesta decât în cazul în care interventia respectiva este singura solutie pentru salvarea lor.

4.B.11 Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori ale patrimoniului cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din RGU (REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM – aprobat cu HGR 525/1996 – cu modificarile ulterioare).

4.B.12 Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii si Cultelor, pe baza proiectelor elaborate numai de specialisti atestati de Ministerul Culturii si Cultelor.

4.B.13 *Interventiile care se efectueaza asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla in zona de protectie a acestora, se autorizeaza pe baza avizului Ministerului Culturii si Cultelor sau de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor.*

4.B.14 Obiectivele sau activitatile care pot sa afecteze valoarea siturilor arheologice prin natura, dimensiunile si amplasarea lor **necesita studii speciale, avizate si aprobate in conditiile legii.**

Utilizare functionala

4.B.15 Se va asigura compatibilitatea utilizarii prin adaptarea functiunii la exigentele conservarii.

4.B.16 Sunt agreate interventiile care asigura:

- Continuarea functiunii initiale, în masura posibilitatilor actuale;

- Desfasurarea activitatilor traditionale si promovarea activitatilor contemporane compatibile cu acestea;
- Valorificarea potentialului monumentului: potentialul spatial (valori constructive), potential cultural (valori istorice si estetice);
- Integritatea si durabilitatea monumentului;
- Adaptarea noilor functiuni la caracteristicile structurale, tipologice si formale ale monumentului istoric.

Interventii asupra parcelelor aferente monumentelor

4.B.17 Parcelele existente vor fi mentinute ca forma. Acestea pot fi modificate numai pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu si numai cu avizul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii si Cultelor.

4.B.II.3 Interventii asupra cladirilor existente

4.B.18 Indiferent de natura ei interventia va fi facuta in spiritul arhitecturii cladirii si a intregii zone in scopul de a pune la maxim in valoare potentialul, personalitatea, identitatea si substanta originara. In acest scop se vor folosi tehnici si procedee reversibile specifice structurilor din zidarie, lemn sau metal. Vor fi evitate pe cat posibil tehnologiile betonului armat.

4.B.19 Nu se admite montarea agregatelor exterioare pentru climatizare pe fatadele sau pe acoperisul cladirilor monument.

4.B.20 Se va asigura reversibilitatea interventiilor cerute de adaptarea bunului imobil la functiune, prin solutii tehnice care sa nu produca modificari definitive ale acelor componente ce confera valoare monumentului.

4.B.21 Confectiile metalice ale cladirilor se conserva si se restaureaza.

Problema umiditatii

4.B.22 Traseul apelor pluviale va fi urmarit de la contactul cu invelitoarea pana la canalizare. Toate traseele vor fi usor de intretinut. Se vor folosi materiale si tehnologii traditionale.

4.B.23 Se interzice folosirea de tencuieli si zugraveli impermeabile. Este obligatorie folosirea de tencuieli si vopsitorii poroase care permit eliminarea vaporilor de apa. Materialele folosite la astfel de lucrari vor avea agremente tehnice corespunzatoare.

4.B.24 Se interzice placarea soclurilor sau a fatadelor cu gresie, faianta, roci sau alte materiale impermeabile.

4.B.25 La curti si trotuare se vor folosi materiale care permit apei din sol sa se evapore.

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MURDUNESCU LUDOVIC IOSIF

PROIECTARE SI CONSULTANTA IN CONSTRUCTII

RO- Timisoara, str. 16 Decembrie 1989, nr. 29

Tel/fax +40 256 493 102

P.U.G. comuna VERMES**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****Partere**

4.B.26 Orice operatie de renovare sau reamenajare la parterul cladirii presupune o operatie de cercetare prealabila a tavanelor parterului, pardoselilor, etc., pentru depistarea eventualelor detalii de arhitectura originare. În cazul în care vor fi gasite, vor fi puse în valoare (integrate în solutia de amenajare). Se va avea în vedere pastrarea materialelor originare.

4.B.27 Pentru lucrarile de consolidare a structurii se recomanda folosirea solutiilor reversibile. Se accepta injectarile sau impanarile boltilor si arcelor de caramida numai cu acordul organismelor de specialitate ale Ministerului Culturii si Cultelor.

4.B.28 Propunerile de consolidare se vor face pe baza unei expertize tehnice conform recomandarilor din normativul P100/92, elaborate de catre un expert tehnic atestat MLPTL.

4.B.29 Nu se admite acoperirea integrala a sitemului de boltire initiala cu sisteme de mascare în scop decorativ.

Nivele peste parter

4.B.30 La reamenajarea spatiului se recomanda pastrarea logicii constructive si a scarii arhitecturale initiale, folosindu-se pereti de compartimentare usori.

4.B.31 Nu se admit slituri orizontale si verticale la structura de zidarie portanta pentru pozarea instalatiilor. În cazuri bine justificate pot fi folosite numai traseele verticale existente, cu lucrarile de consolidare aferente.

Acoperisuri

4.B.32 Se vor respecta cu strictete detaliile arhitecturale si materialele din care sunt executate acoperisurile, acesta facând parte din silueta zonei.

4.B.33 Nu se admite eliminarea tabacherelor din tabla pentru ventilarea podurilor.

Fatade

4.B.34 Este interzisa amplasarea aparent pe fatade a firidelor de bransament electric sau de gaz, a conductelor de instalatii, a cablurilor electrice, a instalatiilor de telefonie sau de televiziune, a instalatiilor de semafoare etc.

4.B.35 Nu se accepta modificarea de goluri la fatade, acestea se pot conserva si restaura.

4.B.36 Tâmplariile originare se vor pastra si reconditiona. Este interzisa înlocuirea tâmplariilor de lemn cu tâmplarii din metal sau plastic. În cazuri bine justificate, se accepta înlocuirea tamplariilor originare cu altele din acelasi material cu conditia preluarii conformatiilor si culorilor celor originale si cu avizul organismelor specializate ale Ministerului Culturii si Cultelor.

P.U.G. comuna VERMES

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

4.B.37 În cazul în care este necesara înlocuirea, geamul ferestrelor si vitrinelor se va realiza în conformitate cu cel original.

Paramentul fatadelor

4.B.38 Se interzice indepartarea nejustificata a tencuielilor istorice.

4.B.39 Se interzice folosirea materialelor de finisaj impermeabile.

4.B.40 La orice refacere a fatadei se va realiza restaurarea ei pe baza de material iconografic de epoca, în sensul reîntregirii ei cu detaliile de arhitectura si decoratie disparute odata cu lucrarile anterioare de refacere. Toate documentatiile de avizare pentru aceste lucrari vor fi însoțite de fotografii color ale situatiei existente.

4.B.41 Soclul cladirilor va fi realizat din materiale rezistente dar permeabile la vapori.

Scari de acces si cursive

4.B.42 Accesoriile (cutii de corespondenta, camere de serviciu, camere de gunoi, interfon, afisaj etc.) vor fi realizate în acord cu arhitectura gangului de acces si a curtii interioare.

4.B.43 Nu se admite schimbarea finisajelor la scari (chiar daca sunt de lemn) sau la pardoseala cursivelor. În cazuri justificate, partile distruse se pot înlocui cu materiale similare.

4.B.44 Se interzice desfiintarea elementelor utilitare cu valoare documentara (stergatoare de picioare, mânere, nise pentru iluminatul cu felinar, etc.).

4.B.45 Confectiile metalice sau din lemn traditionale la balustrade, console etc. se vor conserva si restaura.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si în zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza în conditiile respectarii prevederilor art.11 din R.G.U.

Delimitarea zonelor de servitute si de protectie se va face tinând cont si de CONDITIILE DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR, prezentate în ANEXA (cap.V).

5.2. Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

5.3. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: alunecari de teren,

scurgeri de torenti, zone inundabile si altele asemenea, delimitate in plansa nr. 2- SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI si reglementate in plansa nr. 3 – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

- Se admit constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (exploatarea corecta a scurgerii apelor pluviale - torenti, consolidari ale terenului, lucrari pentru combaterea eroziunii malurilor si a afluentilor acestora, plantatii pentru stabilizarea versantilor in cazul alunecarilor), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, Inspectoratul Judetean de Aparare Civila, administratorii drumurilor si alte organisme interesate, dupa caz.
- In zonele marcate cu hasura pe plansele 3– REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE nu se admite construirea fara studiu geotehnic aprofundat care sa evalueze corect riscul amplasarii constructiilor in apropierea versantilor ; este obligatorie prezentarea de profile transversale caracteristice intre albiile apelor si zona de terasa superioara ; in zona puternic tectonizata nu se va autoriza construirea fara proiect de rezistenta si studiu geotehnic.

5.4. LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE, conform legii apelor 107/ 1996 actualizata sunt:

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m) sub	10	10-50	peste	51
Latimea zonei de protectie (m)	5	15		20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3		5

Cursuri de apa indiguite (m) toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50m

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafata, 5 m la care se adauga zona de protectie stabilita in conformitate cu art. 5.

c) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare:

- intre Nivelul Normal de Retentie si cota coronamentului.

d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor:- 4 m spre interiorul incintei.

e) Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite:- 3 m.

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje:

Latimea zonei de protectie (m)

- baraje de pamant, anrocamente, beton sau altele - 20 m in jurul acestora materiale
- instalatii de determinare automata a calitatii apei - 2 m in jurul acestora apei, constructii si instalatii hidrometrice
- borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, 1 m in jurul acestora foraje hidrogeologice, aparate de masurarea debitelor

NOTA:

Zonele de protectie se masoara astfel:

a) la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;

- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

5.5. Zonele de servitute si de protectie ale CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERE, vor tine seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanta 43/1997 republicata avizând regimul juridic al drumurilor, precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute în art. 18 din R.G.U.

Zonele de protectie a drumurilor sunt stabilite în functie de categorie astfel:

- drumuri nationale 22 m de la marginea imbracamintii asfaltice.
- drumuri judetene 20 m de la marginea imbracamintii asfaltice.
- drumuri comunale 18 m de la marginea imbracamintii asfaltice.

Avizul pentru autorizarea constructiilor în cazul drumurilor se emite în temeiul ORD. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrari în zona drumurilor publice si în vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice specializate.

Amplasarea constructiilor noi cu functiuni de locuire se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de drumul public, functie de intensitatea traficului si categoria strazii (conform STAS 10009 -88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

Clasificarea strazilor existente si propuse din intravilanele localitatilor comunei VERMES sunt prezentate în plansele REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONE FUNCTIONALE, CAI DE COMUNICATIE.

5.6. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica, se face în conditiile respectarii prevederilor art. 16 din R.G.U. (dezvoltarea si extinderea retelei de cai de comunicatie; dezvoltarea si extinderea alimentarii cu apa si canalizare; institutii publice si sociale necesare; zonele de protectie sanitara a surselor, retelelor, a statiei de epurare).

Lucrarile de utilitate publica s-au prevazut în plansele "OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA" din P.U.G. Sunt indicate zonele în care urmeaza sa se amplaseze obiectivele propuse. Parcelele ce vor fi ocupate de obiective si asupra carora se instituie servituti de utilitate publica cu suprafetele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, sau Studii de specialitate.

5.7. Asigurarea echiparii edilitare, s-a realizat conform planselor "REGLEMENTARI - ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA" din cadrul P.U.G..

În vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din R.G.U.

6. REGULI CU PRIVIRE LA MODUL DE CONSTRUIRE

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de însorire si iluminat natural, cât si prin evitarea amplasarii la distante necorespunzatoare a constructiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executarii constructiilor se face în conditiile respectarii art.17 din RGU – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/ 1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

6.2. Conditiiile de amplasare a constructiilor cu functiunea de locuire fata de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile art.18 - RGU corelat cu prevederile HG 36/ 1996 – administrarea drumurilor publice; ordonanta 43/ 1997 – republicata avizând regimul juridic al drumurilor.

Amplasarea fata de aliniament, iesiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame.

6.3. Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Amplasarea fata de aliniament se face respectând art. 23 –RGU.

În cazul cladirilor din UTR 1, UTR 2, UTR 3 Vermes si UTR 1, UTR 2 si UTR 3 pentru ERSIG, UTR 1 si UTR 2 pentru Izgar, acestea vor fi obligatoriu amplasate în regimul de aliniere existent.

6.4. Se numeste gabarit suprafata teoretica ce acopera volumul admis a se utiliza pentru cladiri.

Gabaritul se determina prin planuri verticale, perpendiculare pe toate aliniierile prevazute pentru cladiri si planuri înclinate fata de orizontala, pentru acoperisuri

Orice cladire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.

În mod exceptional se admit iesiri din gabaritul reglementar al cladirii numai pentru partile de constructie prevazute la articolele urmatoare.

6.5. Talpile fundatiilor pot iesi din alinierea constructiilor sau a partilor de constructie, care sunt în retragere fata de strada, în orice dimensiune.

Socurile cladirilor, vor fi asezate pe aliniierile prevazute de Regulament si planul de aliniere fara nici o depasire.

6.6. Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din caile publice, se vor încadra cu limita aliniamentului stradal propus.

Se excepteaza cazul când acestea nu reduc din gabaritul trotuarului.

Prin derogare de la aliniamentul precedent se admite iesirea din aliniament cu o treapta de max. 30 cm.

6.7. Curtile de lumina (curti engleze) vor respecta conditiile articolului precedent.

6.8. Este interzis ca usile spatiilor situate la parterul cladirilor sa reduca gabaritul trotuarului prin deschiderea în exterior.

6.9. Ciubucurile treptelor exterioare, ancadramentele de usi si ferestre, pilastrii, panouri, elemente decorative, burlane, etc. pot depasi alinierea cu maximum 0,15 m.

Elementele orizontale, brâuri si cornise de ferestre etc. pot depasi aliniierile cu maximum 0,15 m, cu conditia ca ele sa fie asezate la minim 2,50 m înaltime deasupra nivelului definitiv al trotuarului.

6.10. Balcoanele sunt admise numai la constructiile cu etaj (P+I+M). Ele vor fi asezate la o înaltime de cel puțin 3,50 m pentru cladirile situate pe alinierea strazii si pentru cladirile retrase din aliniere. Aceasta înaltime se socoteste de la nivelul definitiv al trotuarului sau a terenului de sub balcon.

Se aproba construirea de terase la parterul cladirilor de locuinte în conditiile respectarii formei, gabaritului, finisajelor balcoanelor de la etaj. Se recomanda amplasarea si realizarea balcoanelor de la parter în limitele conturului proiectiei în plan a balconului de la etaj.

6.11. Terasale sunt permise numai pe terenul curtilor, gradinilor sau deasupra constructiilor, în locul acoperisurilor.

Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului si cele acoperite si înconjurate cu stâlpi. Terasale vor fi socotite drept constructii si vor intra deci în calculul suprafetei construite. Partea din terasa acoperita, situata deasupra cladirii la fel intra în calculul suprafetei construite.

6.12. Scarile exterioare sunt supuse acelorasi reguli ca si terasale.

6.13. Umbrarele din pânza pentru magazine, vor fi executate în mod estetic si nu se vor putea extinde peste latimea trotuarului având nivelul inferior la maximum 2,50 m deasupra trotuarului.

Umbrarele nu pot fi fixate de trotuar sau carosabil.

6.14. Cornisele pot iesi din alinierea strazii, cu maximum 1/10 din latimea strazii, fara a depasi 1,20 m sau 2/3 din latimea trotuarului.

6.15. Firmele construite transversal pe aliniament, sunt supuse conditiilor stabilite pentru cornise. Grosimea lor când sunt pozitionate paralel cu fatada, nu poate sa fie mai mare de 0,25 m. Firmele pozitionate transversal pe fatada cladirilor din zona centrala, de pe arterele principale, strazi pietonale, cât si cele din strazile perpendiculare pe acestea pâna la prima intersectie cu celelalte strazi, vor fi construite transparente si de regula luminate pe timpul noptii.

Primaria va putea percepe taxe speciale pentru firmele iesite din alinierea strazilor oricând ar fi fost montate aceste firme.

6.16. Primaria va putea îndeparta oricând reclamele sau firmele de orice fel, situate pe terenurile publice, când va gasi necesar, fara despagubire, restabilind starea anterioara, în contul proprietarului.

6.17. Firmele vor fi asezate la o înaltime libera minima de 2,50 m deasupra nivelului definitiv al trotuarului si vor fi retrase de la limita de proprietate vecina cu minimum 2,0 m.

6.18. Motivele de decoratii ale acoperisului, lucarnele, reclamele asezate pe acoperis, etc. trebuie sa fie înscrise într-un gabarit paralel cu cel al partii superioare al cladirii, situat la 1,50 m departare de partile superioare.

6.19. Firmele construite transversal pot iesi din alinierea strazilor cu maximum 1/10 din latimea strazii, fara a depasi 2/3 din trotuar.

6.20. Firmele care ar acoperi perspective de circulatie sau puncte de vedere deosebite sunt interzise.

6.21. Soclurile cladirilor vor fi asezate pe imobilul proprietarului, fara nici o depasire, din linia de aliniere a strazii. Usile orizontale sunt strict interzise în trotuare.

Grilajele pentru ferestre nu pot iesi mai mult de 0,15 m spre trotuar.

6.22. Vitrinele pentru magazine, cu iesire deasupra trotuarului, se admit numai la trotuare care depasesc latimea de 1,80 m. Ele nu pot avea o iesire mai mare de 0,15 m afara din alinierea strazii si nu pot avea o latime mai mare decât înaltimea planseului magazinului.

6.23. În zona centrala sunt interzise gratiile exterioare la vitrine.

6.24. Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art. 24 –RGU.

Amplasarea constructiilor în raport cu limitele dintre parcele

6.25. Modul de amplasare a constructiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi:

- înșiruit
- cuplat
- izolat

Constructiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa la o distanta minima de 2.00 m fata de acestea.

SERVITUTEA DE VEDERE – consta in interdictia de a deschide ferestre de vedere, balcoane, etc. spre proprietatea invecinata, mai aproape de 2,00 metri (Codul Civil)

Reguli cu privire la combaterea umiditatii în constructii

6.26. Se recomanda sa nu se foloseasca socluri mozaicate si alte materiale impermeabile care favorizeaza igrasia.

Soclurile cladirilor existente care prezinta umiditate vor fi realizate din materiale durabile dar permeabile la vaporii. Se recomanda ca în cazul unor interventii ample asupra cladirilor existente sa se realizeze hidroizolatii orizontale, protectii verticale pâna la nivelul de calcare, drenuri si puncte de colectare – pompare a apei subterane.

6.27. Se recomanda la curti si trotuare folosirea pardoselilor permeabile pentru a permite apei din sol sa se evapore.

6.28. Se recomanda folosirea canalelor de ventilatie orizontale sub nivelul cotei de calcare (cota + 0,00) în scopul coborârii cotei de umiditate si protejarea lor contra daunatorilor (substante chimice).

7. REGULI CU PRIVIRE LA CIRCULATII SI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 25-RGU.

7.2. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 26 –RGU.

7.3. Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare.

Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbracamintii drumului.

7.4. La dimensionarea strazilor noi se va ține seama de legislația în vigoare privind profilul stradal în funcție de categoria strazii. Strazi cu o lățime de 10,5 m se acceptă în cazuri excepționale; de regulă strazile vor avea lățimi mai mari. În cazul prelungirii strazilor existente acestea vor prelua trama stradală existentă.

7.5. Un teren pentru a fi construibil trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

7.6. Toate drumurile din localități sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici.

7.7. La drumurile ce se termină în fundatură, este necesară amenajarea acestora, în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deservește zona, inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

7.8. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

7.9. În zonele parcelate cu construcții cuprinzând un număr mare de apartamente se vor respecta prevederile prezentului Regulament, precum și principiul inviolabilității proprietății parcelelor învecinate inclusiv prevederile Codului Civil.

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

7.11. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

7.12. În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor handicapate.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

8.1. Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și executa evitând traseele vizibile, fiind de regula îngropate.

Se admit în cazuri bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

8.2. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

Art. 29 R.G.U. impune condițiile proprietății publice asupra rețelelor edilitare ce se vor corela cu prevederile următoarelor articole ale R.G.U.: art.4; art. 13; art.16; art. 18-21; art.23; art.25; art. 26; art.27; art. 28; art. 30.

8.3. Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

8.4. Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

8.5. Prin proiect, se va acorda o atenție deosebită la pozarea instalațiilor atât la subsolurile funcționale cât și la podurile susceptibile de a fi mansardate.

8.6. Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind, pe măsura ce se extinde sistemul centralizat de alimentare cu apă în localitățile comunei.

8.7. Bransarea construcțiilor la rețeaua de canalizare, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

În cazul absenței rețelei de canalizare a apelor uzate, este obligatorie realizarea unei fose septice vidanjabile, cu avizul Inspectoratului pentru Sănătate Publică. Fosa septică poate fi realizată cu condiția să aibă asigurat un acces auto din stradă.

8.8. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Acestea vor trebui să permită de regula racordul subteran.

8.9. Instalația de telefonie va respecta prevederile de la articolul precedent.

8.10. Toate retelele de termoficare vor fi realizate în subteran.

Centralele si punctele termice vor fi concepute în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjuratoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu.

Rezervoarele de combustibili vor fi realizate cu respectarea normelor PSI.

8.11. Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de bransament vor fi amplasate în asa fel încât sa nu aduca prejudicii asupra aspectului arhitectural al constructiilor si împrejuririlor.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Parcelari

9.1. În functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localitatii sau zonei în care va avea loc operatiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata loturilor ce vor rezulta în urma parcelarii.

Autorizarea executarii parcelarilor se realizeaza în conditiile respectarii prevederilor art. 30 R.G.U. Zonele rezervate pentru parcelare în vederea construirii de locuinte sunt puse în evidenta în cadrul planselor de Reglementari urbanistice – zonificare.

9.2. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren în minimum 4 loturi alaturate, în vederea realizarii de noi constructii. Prin parcela se înțelege orice suprafata de teren, constituind o singura proprietate publica sau privata.

Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

9.3. Proprietarii terenurilor pe a caror suprafata se pot cladi doua sau mai multe constructii de orice natura, au dreptul sa le parceleze.

Dreptul de parcelare este supus, în afara de prevederile înscrise în legislatia în vigoare, dispozitiilor Planului Urbanistic General si ale prezentului Regulament.

9.4. Primaria poate sa autorizeze parcelarile de catre detinatorii de terenuri la solicitarea acestora, în baza documentatiilor de urbanism (PUZ) elaborate si aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului.

9.5. Parcelarea terenurilor se va admite în urmatoarele conditii:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse
- se respecta dimensiunile minime ale parcelei specificate în prezentul Regulament
- fiecare parcela sa aiba legatura cu strazi sau piete publice
- se respecta prevederile PUG

9.6. Documentatiile de urbanism (PUZ) privind parcelarea terenurilor pot fi aprobate de Consiliul Local numai daca sunt respectate toate conditiile mentionate.

9.7. Pentru a putea fi construit orice teren va fi în prealabil echipat.

Proprietarul va fi obligat sa execute toate lucrarile edilitare necesare, pentru amenajarea strazilor înfiintate (apa, canal, electricitate, plantatii, gaz, telefon, etc), lucrari ce se vor racorda la retelele publice existente.

Costul lucrarilor edilitare precum si racordurile necesare la retelele publice, cade exclusiv în sarcina proprietarului, care parceleaza indiferent de distanta de racordare.

9.8. Dimensiunile minime ale parcelelor înfiintate pentru constructia de cladiri vor fi cele stabilite prin prezentul Regulament, la prescriptiile specifice zonelor functionale si UTR precum si la prescriptiile P.U.Z.. Dimensiunile nu vor fi mai mici decât cele prevazute în R.G.U..

9.9. O parcela construita poate fi subdivizata în doua sau mai multe parcele daca parcelele nou înfiintate respecta conditiile de mai sus, iar parcela construita ramasa dupa divizare se încadreaza în prescriptiile specifice UTR - ului existent, privind respectarea POT si limitele separative.

9.10. În cazul în care a fost autorizata parcelarea prin aprobarea documentatiei de urbanism (PUZ), proprietarul este obligat sa respecte si sa asigure executarea lucrarilor prevazute.

Pentru începerea oricaror lucrari este necesara obtinerea autorizatiei de constructie în baza documentatiei specifice.

Constructia cladirilor poate începe numai dupa executarea lucrarilor aprobate de echipare a terenului.

Înaltimea constructiilor

9.11. Stabilirea înaltimii constructiilor se face pe baza analizei situatiilor distincte în corelare cu ceilalti parametrii care definesc conditiile de constructibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa si anume:

- protejarea si punerea în valoarea mediului natural si construit existent;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural urbanistica a zonei,
- în cazul UTR 1, UTR 2, UTR 3 pentru Vermes si UTR 1 si UTR 2 pentru ERSIG înaltimea la cormisa a cladirilor nu va depasi 6 m iar înaltimea maxima nu va depasi 12 m.
- asigurarea compatibilitatii functionale a constructiilor dominante a zonei.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor art. 31 R.G.U.

Aspectul exterior

9.12. Aspectul general este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitie urbana.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa în conditiile respectarii art. 32 R.G.U. aspectul exterior al constructiilor, precum si prescriptiilor specifice zonelor si subzonelor functionale, cuprinse în prezentul regulament.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI.

Parcaje, garaje.

10.1. Parcagele si garajele sunt spatii amenajate la sol sau în constructii pentru stationarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Autorizarea executarii constructiilor se emite în conformitate cu prevederile art. 33 R.G.U. si anexa nr. 2 R.L.U.

10.2. Suprafata spatiilor verzi si plantate se v-a stabili în corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Se v-a tine seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii, cadrul geografic în care este amplasata.

Autorizatia de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 R.G.U. si anexa nr.6 R.G.U.

10.3. La toate tipurile de constructii sau transformari de functiuni va trebui sa se realizeze suprafetele necesare de stationari (parcaje), caracteristice fiecarei functiuni. La determinarea numarului locurilor de parcare se vor respecta normele locale din anexa.

10.4. Autorizatia de construire poate fi refuzata în cazul imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva pe parcela ce urmeaza a fi construita.

În mod exceptional se accepta autorizarea amenajarii parcajelor care lipsesc, pe un alt teren, cu acceptul proprietarului acestuia, teren situat la cel mult 100 m de primul.

10.5. Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata în afara spatiilor publice.

10.6. Parcagele ce se vor crea în spatiile verzi de aliniament, între strada si trotuar, se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast. Se recomanda dalele înierbate.

10.7. Este interzisa stationarea si parcare pe trotuare, piste de biciclete sau spatiilor verzi de aliniament.

10.8. Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

10.9. Intrările si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul de pe arterele cu care se intersecteaza.

10.10. Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari în nivelul trotuarului, creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

10.11. Pentru construirea de locuinte individuale sunt necesare cel putin doua locuri de stationare în interiorul parcelei, fiind asigurat cel putin un loc în garaj. Pentru locuintele colective este necesar un loc de stationare/ locuinta.

10.12. Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisa numai în cazul în care acestea sunt înglobate sau alipite construcției principale. Garajele izolate vor fi retrase față de aliniament cu minimum 3,0 m.

10.13. De regula lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permitând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

10.14. Plantatiile de-a lungul cailor rutiere se execută pe baza de documentație tehnică de specialitate, care trebuie să cuprindă pe lângă proiectul drumului propriu zis și date biologice, dendrologice, pedoclimatice și de peisagistică, fiind obligatorie prevederea fondurilor necesare pentru aceste lucrări.

10.15. Plantatiile la locurile de parcare se execută la o distanță de minim 1,50 m de la marginea exterioară a bordurii care încadrează locul de parcare, având în compoziție specii de arbori și arbuști, plante anuale și perene, precum și gazon.

10.16. La intrarea și ieșirea din locurile de parcare se plantează de regula, arbori cu coroana de formă sferică, la distanță de minim 2,25 m de la marginea platformei drumului, cu condiția să nu împiedice vizibilitatea.

Spatii verzi

10.17. Arborii existenți vor fi paștrăți la maximum.

Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantatiile valoroase existente.

10.18. Fiecare documentație depusă pentru autorizația de construire va fi însoțită de un plan de situație ce va indica plantația ce se intenționează să se desființeze pentru realizarea construcției și cea care se intenționează să se creeze.

Proiectele de construcții vor fi studiate în spiritul paștrării la maximum a plantației existente.

10.19. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției.

10.20. În cazul parcelărilor pentru locuințe ce depășesc o suprafață de 5000 mp, cel puțin 5% din această suprafață va fi rezervată pentru amenajarea cu spații verzi colective, plantate cu arbori cu tulpina înaltă.

10.21. În cazul în care se acceptă a fi amplasate pe domeniul public terase pentru alimentație publică cu caracter sezonier, în spațiile verzi de aliniament, între carosabil și trotuar, se vor adopta soluții ecologice de tipul podina din lemn, care să permită circulația liberă a aerului și apei în zona înierbată.

În vederea realizării acestor terase se interzice tăierea arborilor existenți cât și turnarea de platforme din beton în câmp continuu.

Împrejmuiri

10.22. Toate proprietățile de pe cuprinsul intravilanelor vor fi împrejmuite, potrivit dispozițiilor prezentului Regulament, chiar dacă nu sunt construite.

Se pot excepta de la prevederile aliniatului precedent, terenurile unor dotări de interes public.

10.23. Împrejmuirea spre stradă se va poziționa pe linia de aliniere a strazii.

10.24. În zonele centrale și în cazul construcțiilor cu identitate culturală, împrejmuirea spre stradă va fi construită din zidărie, în stilul clădirilor existente.

În această zonă împrejmuirea poate fi construită și cu un grilaj de fier pe soclu zidit, cu stâlpi de fier, de zid de beton. În locul grilajului se admite și plasa de sârma.

Proiectele pentru autorizatie de construire vor cuprinde studiul împrejmuirii în relație cu cadrul arhitectural de care se leagă.

10.25. Portile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

10.26. Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice este de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,40 m.

Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 45 – 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă.

În cazuri bine justificate, se acceptă garduri pline din zidărie, cu condiția de a continua arhitectura casei. În acest caz, proiectul pentru autorizatia de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al împrejmuirii într-un cadru arhitectural mai larg (existent sau proiectat).

11. ÎNTREȚINEREA CONSTRUCȚIILOR

11.1. Toate clădirile împrejmuite și orice fel de construcții vor fi întreținute în stare corespunzătoare scopurilor existente.

În această privință, fața de Primărie este responsabil proprietarul sau persoana însărcinată cu administrarea imobilului.

În consecință, dacă o construcție ar ajunge într-o stare ce ar primejdi viața sau siguranța publică ce n-ar mai corespunde scopului, pentru care a fost înființată, proprietarul sau mandatarul lui vor lua imediat măsurile necesare, pentru a executa reconstrucțiile sau reparațiile necesare cerând în prealabil autorizatie de construire.

11.2. Primăria va putea invita pe proprietarul imobilului, să-și repare, tencuiască din nou sau să-și aducă în stare ireproșabilă construcțiile sau împrejmuirile neglijate.

Primăria va acorda un termen pentru executarea lucrărilor după importanța lor, termen care va fi adus la cunoștința celor în cauză odată cu publicarea și înștiințarea.

11.3. Primaria va putea impune ca partile de constructie sau imprejurimi care se afla într-o stare încât nu mai pot fi reparate si mentinerea lor ameninta viata sau siguranta publica, sa fie evacuate si demolate.

12. EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUCTII

12.1. Constructorul sau proprietarul nu are voie sa înceapa o lucrare de constructie sau demolare fara autorizatia prealabila de construire sau demolare din partea Primariei, în caz contrar urmând sa suporte prevederile legilor în vigoare si a prezentului Regulament.

12.2. Determinarea teritoriului din suprafata unei strazi, fundatura, piata, au parc, de care proprietarul are neaparata nevoie, pentru construirea de schele sau depozitare de materiale, pentru construire, cade în competenta serviciului tehnic al Primariei.

Ocuparea unei suprafete mai mare decât acea stabilita potrivit aliniatului precedent, este interzisa sub sanctiunea sistarii lucrarilor.

Serviciul tehnic va desemna terenul necesar pentru asezarea schelelor si depunerea materialelor, în principiu numai în fata proprietatii pe care se va construi.

12.3. Executarea constructiei se va efectua astfel ca sub durata de construire, sa se aiba o deosebita grija de a nu periclita viata si integritatea corporala a publicului si a muncitorilor.

12.4. Antreprenorul însărcinat cu repararea fatadelor, va fi responsabil si pentru consolidarea ornamentatiilor, izolatoarelor de conducte, a firmelor si a oricaror alte obiecte ce sunt sunt fixate pe fatada.

12.5. Responsabilitatea pentru pagubele pricinuite lucrarilor edilitare, aflate pe terenurile publice, sau particulare, ca monumente publice, copaci, plantatii, lampi, repere, cabluri electrice sau telefon, pavajele trotuarelor si carosabilelor, etc, cade în sarcina antreprenorului, proprietarilor sau mandatarilor, încasându-se cheltuielile pe cale administrativa.

12.6. În cazul când executarea lucrarilor ar necesita desfiintarea sau devierea unor obiecte edilitare, chiar si pe un timp provizoriu, antreprenorul lucrarilor va interveni la serviciul tehnic, care va dispune în consecinta în contul proprietarului executarea acestor lucrari, pe baza autorizatiei prealabile a acestor lucrari.

12.7. Orice lucrare de construire se va executa fara a se folosi terenul si cladirea vecinului, antreprenorul neputându-se întinde decât numai pâna la limita trotuarului.

12.8. Proprietarul vecin poate accepta ca eventualele schele necesare sa fie instalate si pe terenul sau, în caz, când lucrarile n-ar fi executate decât folosindu-se terenul vecinului.

12.9. Stricaciunile cauzate proprietatii vecinului, vor fi reparate de catre antreprenor sau proprietarul lucrarilor.

13. REGULI CU PRIVIRE LA CONSTRUCTIILE DIN EXTRAVILAN

Unitatile teritoriale de referinta stabilite în extravilan sunt cuprinse în urmatoarele zone functionale:

- TA - terenuri agricole (cuprinde toate suprafetele arabile, pasuni, fânețe, vii, livezi din extravilan)
- TF – terenuri forestiere (cuprinde toate suprafetele împadurite din extravilan)
- TH – terenuri aflate permanent sub ape - cuprinde toate suprafetele aflate sub ape, din extravilan
- TR - terenuri cu rezervatii - situri arheologice
- TC – terenuri pentru cai de comunicatie rutiera si feroviara
- TG – terenuri pentru gospodarie comunala (platforme gunoi)
- TS – terenuri cu destinatie speciala

Constructiile din aceste unitati din extravilan vor respecta reglementarile stabilite la zonele functionale din care fac parte.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

14. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

14.1. Zonele functionale ale localitatilor comunei VERMES s-au stabilit conform punct. 3.3 din R.L.U. si sunt puse în evidenta în plansele U – 3.1; 3.2; 3.3 si 3.4 – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONE FUNCTIONALE, CAI DE COMUNICATII si în plansele U – 4.1, 4.2 si 4.3 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

14.2. În vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza analizei raportului între constructia propusa si structura functionala a zonei, în cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zona a constructiilor noi se va tine seama de "Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei", aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 art. 3-5. Art. 7-11, art. 13-15.

Având în vedere art. 11, se instituie urmatoarele zone de protectie sanitara fata de zona de locuit si functiunile complementare, in cazul in care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distante pe teritoriul comunei VERMES sunt:

- Raza de 100 m fata de ferma de cabaline
- Raza de 200 m fata de ferme de ingrasatorii de taurine, pana la 500 de capete
- Raza de 500 m fata de ferme de ingrasatorii de taurine, peste 500 de capete
- Raza de 500 m fata de de ferme de pasari, pana la 5000 de capete
- Raza de 1000 m fata de de ferme de pasari, cu peste 5000 de capete si complexe avicole industriale
- Raza de 100 m fata de ferme de ovine
- Raza de 500 m fata de ferme de porci, pana la 2000 de capete
- Raza de 1000 m fata de ferme de porci între 2000-10000 de capete
- Raza de 1500 m fata de complexe de porci cu peste 10000 de capete
- Raza de 30 m fata de spitale veterinare
- Raza de 100 m fata de grajduri de izolare si carantina pentru animale
- Raza de 500 m fata de abatoare, targuri de vite si baze de receptie a animalelor
- Raza de 300 m fata de depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala
- Raza de 500 m fata de platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite
- Raza de 1000 m fata de platforme pentru depozitarea gunoiului porcine
- Raza de 1000 m fata de statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10 000 de capete
- Raza de 200 m fata de cimitire de animale, crematorii
- Raza de 300 m fata de statii de epurare a apelor uzate (50 m conform studiului de impact efectuat)
- Raza de 200 m fata de statii de epurare a apelor uzate industriale
- Raza de 300 m fata de paturi de uscare a namolurilor

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MURDUNESCU LUDOVIC IOSIF

PROIECTARE SI CONSULTANTA IN CONSTRUCTII

RO- Timisoara, str. 16 Decembrie 1989, nr. 29 Tel/fax +40 256 493 102

P.U.G. comuna VERMES**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- Raza de 300 m fata de campuri de irigare cu ape uzate
- Raza de 500 m fata de campuri de infiltrare a apelor uzate si bazine deschise pentru fermentarea namolurilor
- Raza de 1000 m fata de depozite controlate de reziduri solide
- Raza de 100 m fata de camere de tratare biotermica a gunoaielor
- Raza de 200 m fata de autobazele serviciilor de salubritate
- Raza de 50 m fata de bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport
- Raza de 50 m fata de cimitire

Aceste distante pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact si Autorizatiei de Mediu (programele de conformare, conform legii mediului).

14.3. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate. Ele sunt marcate în cadrul unitatilor teritoriale de referinta cap. V.

14.4. Comuna VERMES care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are în intravilan urmatoarele zone si subzone functionale, fiecare zona fiind reprezentata printr-o culoare atât în plansa de Reglementari cât si în plansele UTR:

- L** - Zona de locuinte si functiuni complementare
- La - Zona de locuinte si functiuni complementare cu cladiri P,P+1E,P+2E, existenta
 - Lb - Zona de locuinte si functiuni complementare cu cladiri P,P+1E,P+2E, propusa
 - LT - Zona de locuinte, dotari turistice si agroturistice cu preponderenta spatiilor plantate - propusa
- I.S.** - Zona pentru Institutii Publice si Servicii de interes general, comert
- A** - Zona unitatilor agricole
- IA** - Zona unitatilor agricole si industriale
- ID** - Zona unitati industriale si depozitare
- V** - Zona verde de parcuri, amenajari sportive, recreere, agrement, turism, perdele de protectie
- Subzone: - Vg. - zona verde pentru parcuri, gradini publice, vegetatie de aliniament
 - Vs - zona verde pentru amenajari sportive
 - Vp - perdele de protectie
- GC** - Zona de gospodarie comuna
- TE** - Zona pentru echipare tehnico-edilitara si constructii aferente
- C** - Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente
- Subzone: - Cr a, Cr b- cai de comunicatie rutiera
 - Cr p, Cr s - cai rutiere principale, cai rutiere secundare
- H** - Zona terenurilor aflate sub ape

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

15. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

15.1. Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- cap. 1 - Generalitati
- cap. 2 - Utilizarea functionala
- cap. 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

15.2. În **cap. 1** - Generalitati se detaliaza :

- art. 1 – Tipurile de subzone functionale
- art. 2 – Functiunea dominanta a zonei
- art. 3 – Functiile complementare admise ale zonei.

15.3. În **cap. 2** – Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei, se pun în evidenta :

- art. 4 – Utilizari permise
- art. 5 – Utilizari permise cu conditii
- art. 6 – Interdictii temporare
- art. 7 – Interdictii definitive (permanente).

15.4. În **cap. 3** Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii, în completarea

art. 17 ... 24 din R.G.U. cu referire la :

- art. 8 – orientarea fata de punctele cardinale
- art. 9 – amplasarea fata de drumurile publice
- art. 10 – amplasarea fata de cai navigabile existente
- art. 11 – amplasarea fata de C.F.
- art. 12 – amplasarea fata de aeroporturi
- art. 13 – retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat
- art. 14 – amplasarea fata de aliniament
- art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 si 26 din R.G.U. cu referire la :

- art. 16 – accese carosabile
- art. 17 – accese pietonale

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara în completarea art. 27,28 si 29 din R.G.U. cu referire la :

art. 18 – racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de retele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publica asupra retelelor edilitare

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor în completarea art. 30,31 32 si 15 din R.G.U. cu referire la :

art. 21 – parcelare

art. 22 – înaltimea constructiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejmuii în completarea art. 33,34 si 35 din R.G.U. cu referire la :

art. 25 – parcaje

art. 26 – spatii verzi

art. 27 – împrejmuii.

Explicarea simbolurilor zonelor si subzonelor functionale.

Exemple:

L a2 – ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI (P, P+1, P+2) CU CARACTER RURAL SI SEMIRURAL

unde: **L** : locuinte

a : existent

2 : indica numarul U.T.R. din care face parte subzona

L b1 – SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI (P, P+1, P+2) CU CARACTER RURAL SI SEMIRURAL

unde: **L** : locuinte

b : propunere

1 : indica numarul U.T.R. din care face parte subzona

IV. 1. L – ZONA REZIDENTIALA

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1. În functie de regimul de înaltime, în comuna VERMES ca zona rezidentiala exista:

- **L** – zona rezidentiala cu locuinte mici: cladiri P, P + 1, P + 1 + M cu caracter rural si semi – rural P + 1 + M
- **LT** – zona de locuinte, dotari turistice si agroturistice cu preponderenta spatiilor plantate cu locuinte mici: cladiri P, P+M

Tipurile de subzone functionale:

- **L a** - subzona rezidentiala cu locuinte mici (cladiri P, P + 1 , P + 1 + M) existente sau propuse pe baza unor documentatii de urbanism aprobate pâna la data elaborarii prezentului Regulament
- **L b** - subzona rezidentiala cu locuinte mici (cladiri P, P + 1, P +1 + M) cu interdictie temporara de construire pâna la elaborarea si aprobarea documentatiilor P.U.Z., P.U.D.
- **LT** - subzona rezidentiala cu locuinte mici (cladiri P, P + M) cu interdictie temporara de construire pâna la elaborarea si aprobarea documentatiilor P.U.Z., P.U.D.

Se permit modernizarea constructiilor existente si noi insertii de cladiri precum si modernizarea si extinderea utilitatilor si cailor de comunicatii care nu au importanta majora in cadrul localitatii.

Art. 2. Functiunea dominanta

Este cea rezidentiala, zona fiind compusa din:

- locuinte cu caracter rural si semi – rural cu regim de înaltime P, P + 1, în cadrul zonei functionale L si P+M in cazul zonei LT

Art. 3. Functiunile complementare admise ale zonei:

- institutii publice si servicii ce nu deranjeaza zona de locuit
- totari turistice si agroturistice pentru zona LT
- spatii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje
- retele tehnico – edilitate si constructii aferente

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise.

- locuinte individuale cu caracter rural si semi urban în subzonele functionale L
- locuinte cu mai multe apartamente

- conversia locuintelor în alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit.
- functiuni complementare, care nu deranjeaza zona de locuit: comert, alimentatie publica, servicii, administratie, cultura, culte, învatamînt, sanatate, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, stationare autovehicule, instalatii tehnico-edilitare necesare zonei;
- birouri, sedii financiar-bancare, etc.
- anexe gospodaresti;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- scuaruri publice

Art. 5. Utilizari permise cu conditii.

- Localurile care comercializeaza bauturi alcoolice sunt admise cu conditia de a fi amplasate la o distanta mai mare de 100 m de serviciile publice si de biserici
- Se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu urmatoarele conditii:
 - sa nu genereze transport greu
 - sa aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie stationarea autovehiculelor aferente acestei functiuni (conform normelor)
 - sa fie activitati nepoluante, fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii incintei pentru depozitare deseuri, etc.
- Se admite construirea de anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor cu conditia de a fi amplasate la minimum 20 m fata de aliniamentul stradal si în conditiile respectarii Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii –Norme de igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei.

Art. 6. Interdictii temporare.

Interdictiile temporare de construire au fost instituite pentru cazurile în care apare ca necesara elaborarea unor documentatii de urbanism în zonele neconstruite, în zonele de locuit cu rezerve de teren, sau în zonele de dezvoltare a localitatilor.

Conditionare la autorizare in zonele afectate de inundabilitate sau alunecari de teren de elaborarea unor documentatii, studii de specialitate specifice care sa ridice interdictia de construire (studiu geo aprofundat);

Autorizatiile de construire pentru obiectivele cuprinse în aceste zone se vor elibera dupa elaborarea si aprobarea documentatiilor P.U.Z., pentru zonele respective. Se vor elabora P.U.Z. pentru urmatoarele zone si subzone functionale:

VERMES

- UTR 5: L b
- UTR 15 : L b
- UTR 18 : LT

Art. 7. Interdictii definitive.

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite;

- statii de întretinere auto;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie; cresterea animalelor în numar mai mare de 5 capete porcine / bovine.
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- panouri mari publicitare în spatiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe cladirile declarate cu identitate culturala
- depozite de deseuri;
- este interzisa amplasarea oricarei constructii în interiorul perimetrului de protectie al forajelor de apa.
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

Se interzice demolarea cladirilor declarate cu identitate culturala (vezi planse – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONE PROTEJATE anexate)

CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale.

Conform art. 17 – RGU si Anexei nr. 3 din RGU.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 536/1997.

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuit (locuinte si dotari complementare) este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor.

Amplasarea echipamentelor publice se va face conform art. 18 R.G.U.

Art. 10. Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei .

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea fata de aliniament.

Se vor respecta prevederile Art. 23- R.G.U.

Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica strazii respective.

Constructiile anexe pentru cresterea animalelor se va amplasa la minimum 20 m fata de aliniament.

Cladirile din subzonele **L b** si **LT** se vor amplasa conform prevederilor ce se stabilesc în documentatiile P.U.Z.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Se vor respecta toate prevederile Art. 24- R.G.U.

A. Pentru subzonele L a:

a) *Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei* se va face respectând conditiile:

- Cladirile vor putea fi realizate în regim însiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu conditia de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcela la parterul cladirii, având minimum 3,00 m latime
- Cladirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu conditia ca distantele cladirilor fata de limitele laterale pe care nu le ating, sa fie cel putin egala cu jumatatea înaltimii cladirii, dar nu mai mica de 3 m.
- În cazul în care exista o constructie în limita de proprietate, pe parcela învecinata, constructia noua se va realiza de regula cuplata cu cea existenta, amplasarea oricarei constructii fara deschideri la o distanta mai mica de 0,90m fata de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent daca pe parcela alaturata exista sau nu constructii. În cazul instrainarii unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula aceasta sarcina.

- Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sanatatii, Art. 2,3,4,5 si 16

b) *Amplasarea constructiilor fata de limitele posterioare ale parcelelor* va respecta urmatoarele conditii:

- cladirile principale se vor amplasa la o distanta de cel putin 10 m fata de limita, cu conditia sa nu stânjeneasca însorirea pe parcela vecina; în conditii bine justificate se accepta o distanta minima de 6m. Cladirile se pot amplasa pe limita, în conditiile alipirii de un calcan existent.

- anexele gospodaresti se vor amplasa la cel putin 4 m fata de limita sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca înaltimea de 3 m.

c) *Amplasarea unei constructii principale în spatele unei alte constructii* existente aflate la strada se va face doar cu conditia ca prin înaltimea si volumetria ei sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al cladirii existente sau al strazii si sa nu fie perceptibila din strada.

Proiectul pentru autorizatia de construire în acest caz va cuprinde obligatoriu o perspectiva din strada a ansamblului.

Amplasarea cladirilor pe o parcela în raport cu alte constructii se va face cu respectarea reglementarilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art. 2,3,4,5 16 si 17.

B. pentru subzonele L b

Amplasarea cladirilor în interiorul parcelei se va face conform regulamentelor ce vor fi prevazute în documentatiile PUZ, cu respectarea obligatorie a normelor de însorire si igiena sanitara din Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii si prevederilor art. 24-RGU.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 si Anexa 4 din R.G.U.

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 metri latime dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate;

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA .

Art. 18. Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta.

Conform art. 27 din R.G.U.

Racordurile la toate retelele tehnico – edilitare se va face subteran. Sunt interzise racorduri pe fatade, împrejmuiri, etc.

Art. 19. Realizarea de retele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U.

Toate retelele vor fi pozate subteran.

Art. 20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a constructiilor, retelele si dotarile necesare bunei functionari a acestora pentru parcelele a caror suprafata se divizeaza in mai mult de 3 loturi.

Parcelele construibile sunt cele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minimum 8 m pentru cladirile înscrise, minimum 12 m pentru cladiri cuplate si minimum 14 m pentru cladirile izolate.
- aceste fronturi minime vor fi luate în considerare în cazul loturilor existente la data aprobarii prezentului regulament. Se recomanda ca parcelele noi sa aiba fronturi de minimum 15 m
- adâncimea parcelei mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei. Adâncimea parcelei nu va fi mai mica de 20 m
- suprafata parcelei va fi de minimum 500 mp.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- în cazul UTR 1, UTR 2, UTR 3 pentru Vermes și UTR 1, UTR 2, UTR 3 pentru ERSIG și UTR 1, UTR 2 pentru Izgar înălțimea la cormisa a clădirilor nu va depăși 8 m iar înălțimea maximă nu va depăși 15 m.
- respectarea normativelor legate de asigurarea înșoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul înșoririi acestora.

În subza **L** înălțimea maximă a construcțiilor va fi de P+1+ M și zona **LT** înălțimea maximă a construcțiilor va fi de P+ M .

Modificarea regimului maxim de înălțime poate fi făcută în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații PUZ care să cuprindă un studiu referitor la impactul creșterii înălțimii asupra siluetei urbane.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

A. Dispoziții generale

- a) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- b) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- c) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.
- d) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- e) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- f) Construcțiile declarate cu identitate culturală (la art. 1) nu-și vor modifica aspectul exterior. În cazul lor sunt permise lucrări de reparații, renovare, consolidare, cu condiția menținerii tuturor elementelor de ansamblu și de detaliu tradiționale (volumetrie, poziția și forma golurilor în fațade, toate elementele decorative, materiale tradiționale de finisaj, învelitoarea din țiglă roșie, tâmplării din lemn în forma și culoarea inițială). Sunt permise geamuri termopan cu condiția de a fi montate în tâmplării din lemn și de a prelua conformarea și culoarea tâmplăriilor inițiale.

În cazuri bine justificate (deschideri de goluri pentru acces în spațiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de usa numai dacă intervenția nu afectează coerența compozițională a fațadei sau potențialul de organizare funcțională a întregului imobil. Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspectoratului pentru Construcții – jud. Caras-Severin.

- g) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze

naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau al zonei înconjuratoare.

- h) Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade. Ele pot fi montate:
- pe acoperisuri numai pe versantul dinspre interiorul parcelei si retrase obligatoriu cu minimum 3 m fata de cornisa,
 - în podurile nemansardabile.

B. Fatade

- a) În cazul cladirilor cu identitate culturala si valoare arhitectural – ambientala indicate în art. 1 se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textura puternica (terasit, tehnica “stropirii cu matura”, etc.)
- b) Este interzisa placarea fatadelor care initial au avut finisaje realizate din tencuiala.
- c) Se interzice eliminarea sau acoperirea decoratiilor de pe fatadele caselor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleasi materiale ca cele initiale, pe baza de material iconografic de epoca.
- d) Toate documentatiile de avizare pentru lucrarile de refacere sau restaurare ale fatadelor cladirilor vechi vor fi însoțite de fotografii color ale situatiei existente.
- e) Este interzisa folosirea pe fatadele cladirilor traditionale a materialelor scumpe (marmura, travertin, etc.) la cladiri care nu au folosit astfel de materiale si înainte. Nobletea fatadelor va rezulta din claritatea concepiei generale, acuratetea detaliilor, etc.
- f) Este interzisa utilizarea gratiilor la vitrine montate la exterior. Se admit gratiile montate la interior.
- g) Este interzisa executarea de locuinte din materiale nedurabile.
- h) Interventiile asupra cladirilor vor fi facute cu pastrarea golurilor existente în fatada.
- i) Fatadele cladirilor vor avea culori pastelate. Se interzic culorile stridente.

C. Firme, reclame, elemente de signalistica

- a) Nu se admite montarea pe fatadele vechi a firmelor si reclamelor deasupra corniselor peste parter. Este posibila montarea lor doar sub linia de demarcatie dintre parter si etaj.
- b) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectura (cornise, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistica, reclame, firme.
- c) Este interzisa amplasarea de elemente de signalistica, reclame, firme, în asa fel încât sa fie opturate perspectivele spre elementele valoroase ale cadrului construit: cladiri cu identitate culturala , constructii de cult, monumentele de arta plastica.

D. Acoperisuri

- a) La stabilirea pantelor de acoperis se va urmări ca acestea sa fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- b) La acoperisurile fara rupere de panta se accepta panta de maximum $40^{\circ} - 45^{\circ}$.
- c) Învelitorile cladirilor (principale) vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei. Învelitorile din tabla se pot folosi la cladirile existente care au folosit initial acest material cu obligatia de a folosi acelasi tip de tabla si la constructii anexe

situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament. Este permisa utilizarea sticlei în cazul serelor, verandelor pe fatadele dinspre interiorul parcelei.

- d) Învelitorile extinderilor constructiilor sau ale garajelor va fi realizate din acelasi material ca si constructia principala, utilizând aceeasi tipologie de acoperis.
- e) În cazul cladirilor cu identitate culturala mentionate la art. 1, nu se admit modificari ale geometriei acoperisului. În situatia unei mansardari, iluminarea mansardei se va face prin ferestre de tip "VELLUX", pozitionate la minimum 2,0 m masurati pe orizontala de la streasina. Nu se admite modificarea culorii învelitorii, fata de cea existenta.
- f) Este interzisa utilizarea de învelitori de alta culoare decât cea traditionala a tiglei (caramiziu, brun-roscat).

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.

Conform art. 15 si Anexa 2 din R.G.U.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru zona **La** – POT maxim = 30%

Pentru zona **Lb** – POT maxim propus = 30%

Pentru zona **LT** – POT maxim propus = 20%

COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (CUT)

Pentru zona **La** – CUT maxim = 0.60

Pentru zona **Lb** – CUT maxim propus = 0.60

Pentru zona **LT** – CUT maxim propus = 0.60

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U. si Cap. II. 10 din prezentul regulament (R.L.U.).

Art. 26. Spatii verzi.

Conform art. 34 si Anexa 6 din R.G.U. si Cap. II. 10 din prezentul regulament (R.L.U.).

Se vor mentine spatiile verzi de aliniament de-a lungul strazilor unde acestea exista.

Se recomanda realizarea de spatii verzi plantate de aliniament în zonele în care se va realiza PUZ.

Art. 27. Împrejmui.

Conform art. 35 – R.G.U. si Cap. II. 10 din prezentul regulament (R.L.U.).

În cazul parcelelor cu cladiri valoroase cu identitate culturala, împrejmuirile traditionale vor fi mentinute, renovate respectate, cu utilizarea materialelor traditionale.

IV.2. IS – ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

Zona IS cuprinde institutiile publice, serviciile, unitatile comerciale existente si propuse.

Zona cuprinde urmatoarele subzone:

- **IS:** subzona institutiilor publice si serviciilor existente: Primaria, scoli, dispensar, politie, case nationale, biserici, etc.

Zona pentru institutii publice si servicii este cuprinsa în urmatoarele U.T.R.-uri:

VERMES	UTR 1
ERSIG	UTR 1
IZGAR	UTR 1

Se permit modernizarea constructiilor existente si noi insertii de cladiri precum si modernizarea si extinderea utilitatilor si calilor de comunicatii care nu au importanta majora in cadrul localitatii pana la elaborare PUZ – Zona Centru Civic.

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei

Institutii publice si servicii.

Art. 3. Functiunile complementare admise ale zonei:

- Locuinte
- Spatii verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Retele si instalatii tehnico – edilitare.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise.

- institutii, servicii si echipamente publice, cum ar fi:
 - unitati de invatamant (scoala, gradinita, liceu, etc);
 - unitati sanitare (dispensar uman, spital, etc);
 - unitati de cultura (casa de cultura, biblioteca, etc);
 - unitati de culte (biserici de diverse rit-uri);
 - unitati administrative (primarie, politie, etc).
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanta în diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;

- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert alimentar, nealimentar;
- pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- locuinte
- sport si recreere în spatii acoperite ;
- spatii verzi amenajate, spatii de odihna, agrement, locuri de joaca pentru copii, plantatii de protectie.
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurii
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- activitati de productie pentru patiserie, cofetarie si panificatie
- chioscuri pentru difuzarea presei
- parcaje;

Art. 5. Utilizari permise cu conditii.

- Localurile care comercializeaza bauturi alcoolice sunt admise cu conditia de a fi amplasate la o distanta mai mare de 100 m de institutiile sanitare, de scoli si de biserici
- Se admit functiuni comerciale si servicii în urmatoarele conditii:
 - sa nu genereze transport greu
 - sa aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie stationarea autovehiculelor aferente acestei functiuni (conform normelor)
 - sa fie activitati nepoluante, fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii incintei pentru depozitare deseuri, etc.

Art. 6. Interdictii temporare.

Conditionare la autorizare in zonele afectate de inundabilitate sau alunecari de teren de elaborarea unor documentatii, studii de specialitate specifice care sa ridice interdictia de construire (studiu geo aprofundat);

Art. 7. Interdictii definitive.

- Se interzice amplasarea constructiilor si amenajarilor care prin natura lor, volumul si aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea , salubritatea si confortul zonei
- constructii pentru activitati de productie
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- panouri mari publicitare în spatiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe cladirile declarate cu identitate culturala
- depozite de deseuri;
- este interzisa amplasarea oricarei constructii în interiorul perimetrului de protectie al forajelor de apa.

Se interzice demolarea cladirilor declarate cu identitate culturala (vezi planse – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONE PROTEJATE anexate)

CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale.

Conform art. 17 - RGU

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 536/1997.

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice.

Conform art. 18 - RGU

Art. 10. Amplasarea fata de caile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei .

Nu este cazul

Art. 14. Amplasarea fata de aliniament.

Conform Art. 23- R.G.U.

In cazul cladirilor din UTR 1 Vermes, UTR 1 ERSIG si UTR 1 pentru Izgar acestea vor fi obligatoriu amplasate la aliniamentul stradal.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform Art. 24- R.G.U.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 si Anexa 4 - R.G.U.

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 metri latime dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate;

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA .

Art. 18. Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta.

Conform art. 27 din R.G.U.

Racordurile la retelele electrice, de gaze naturale, energie termica, televiziune prin cablu se vor amplasa subteran.

Art. 19. Realizarea de retele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U.

Retelele de alimentare cu gaze naturale, energie termica si cablu TV vor fi amplasate subteran.

Art. 20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Conform Art. 30- R.G.U.

Art. 22. Înaltimea constructiilor

Conform Art. 31- R.G.U.

Înaltimea maxima a constructiilor va fi de P + 2E niveluri, în VERMES centru de comuna si P+1+M în ERSIG si IZGAR.

La stabilirea înaltimii constructiilor se va avea în vedere:

- protejarea si punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi constructiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Modificarea regimului maxim de înaltime poate fi facuta în situatii justificate, cu conditia elaborarii unei documentatii PUZ care sa cuprinda un studiu referitor la impactul cresterii înaltimii asupra siluetei urbane.

Este interzisa supraetajarea cladirilor cu identitate culturala. Acestea se vor putea putea mansarda cu conditia mentinerii geometriei actuale a acoperisurilor. Celelalte constructii vor respecta prevederile art. 31 din RGU.

Art. 23. Aspectul exterior al constructiilor.

Conform art. 32 din R.G.U.

A. Dispozitii generale

- a) Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
- b) Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportii de tipul dominant al constructiilor din zona înconjuratoare.
- c) Extinderile cladirilor traditionale se vor face în spiritul constructiei initiale.
- d) Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si în armonie cu acestea.
- e) Constructiile declarate cu identitate culturala nu-si vor modifica aspectul exterior. În cazul lor sunt permise lucrari de reparatii, renovare, consolidare, cu conditia mentinerii tuturor elementelor de ansamblu si de detaliu traditionale (volumetrie, pozitia si forma golurilor în fatade, toate elementele decorative, materiale traditionale de finisaj, învelitoarea din tigla rosie, tâmplarii din lemn în forma si culoarea initiala). Sunt permise geamuri termopan cu conditia de a fi montate în tâmplarii din lemn si de a prelua conformarea si culoarea tâmplariilor initiale.
În cazuri bine justificate (deschideri de goluri pentru acces în spatiul parterului) este posibila practicarea unui gol de usa numai daca interventia nu afecteaza coerenta compozitionala a fatadei sau potentialul de organizare functionala a întregului imobil. Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspectoratului pentru Constructii – jud. Timis.
- f) Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul constructiilor sau al împrejurimilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si cabluri TV, precum si punctele de racord vor fi concepute în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau al zonei înconjuratoare.
- g) Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade. Ele pot fi montate
 - pe acoperisuri numai pe versantul dinspre interiorul parcelei si retrase obligatoriu cu minimum 3 m fata de cornisa,
 - în podurile nemansardabile.

B. Fatade

- h) În cazul cladirilor cu identitate culturala si valoare arhitectural – ambientala se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textura puternica (terasit, tehnica “stropirii cu matura”, etc.)
- h) Este interzisa placarea fatadelor care initial au avut finisaje realizate din tencuiala.
- i) Se interzice eliminarea sau acoperirea decoratiilor de pe fatadele caselor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleasi materiale ca cele initiale, pe baza de material iconografic de epoca.
- j) Toate documentatiile de avizare pentru lucrarile de refacere sau restaurare ale fatadelor cladirilor vechi vor fi însoțite de fotografii color ale situatiei existente.
- k) Este interzisa folosirea pe fatadele cladirilor traditionale a materialelor scumpe (marmura, travertin, etc.) la cladiri care nu au folosit astfel de materiale si înainte. Nobletea fatadelor va rezulta din claritatea concepiei generale, acuratetea detaliilor, etc.

P.U.G. comuna VERMES

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- l) Este interzisa utilizarea gratiilor la vitrine montate la exterior. Se admit gratiile montate la interior.
- m) Este interzisa executarea de locuinte din materiale nedurabile.
- n) Interventiile asupra cladirilor vor fi facute cu pastrarea golurilor existente în fatada.

C. Firme, reclame, elemente de signalistica

- o) Nu se admite montarea pe fatadele vechi a firmelor si reclamelor deasupra corniselor peste parter. Este posibila montarea lor doar sub linia de demarcatie dintre parter si etaj.
- p) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectura (cornise, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistica, reclame, firme.
- q) Este interzisa amplasarea de elemente de signalistica, reclame, firme, în asa fel încât sa fie opturate perspectivele spre elementele valoroase ale cadrului construit: cladiri cu identitate culturala, constructii de cult (ex: biserica), monumentele de arta plastica.

D. Acoperisuri

- r) La stabilirea pantelor de acoperis se va urmari ca acestea sa fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- s) La acoperisurile fara rupere de panta se accepta panta de maximum $40^{\circ} - 45^{\circ}$.
- t) Învelitorile cladirilor (principale) vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei. Învelitorile din tabla se pot folosi la cladirile existente care au folosit initial acest material cu obligatia de a folosi acelasi tip de tabla si la constructii anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament. Este permisa utilizarea sticlei în cazul serelor, verandelor pe fatadele dinspre interiorul parcelei.
- u) Învelitorile extinderilor constructiilor sau ale garajelor va fi realizate din acelasi material ca si constructia principala, utilizând aceeasi tipologie de acoperis.
- v) În cazul cladirilor cu identitate culturala mentionate la art. 1, nu se admit modificari ale geometriei acoperisului. În situatia unei mansardari, iluminarea mansardei se va face prin ferestre de tip "VELLUX", positionate la minimum 2,0 m masurati pe orizontala de la streasina. Nu se admite modificarea culorii învelitorii, fata de cea existenta.
- w) Este interzisa utilizarea de învelitori de alta culoare decât cea traditionala a tiglei (caramiziu, brun-roscat).

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.

Conform art. 15 si Anexei 2 din R.G.U.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru zona **IS** – POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (CUT)

Pentru zona **IS** – CUT maxim = 1.20

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U. si Cap. II. 10 din prezentul regulament (R.L.U.).

Art. 26. Spatii verzi.

Conform art. 34 si Anexa 6 din R.G.U. si Cap. II. 10 din prezentul regulament (R.L.U.).

Se vor mentine spatiile verzi de aliniament de-a lungul strazilor unde acestea exista.

Se recomanda realizarea de spatii verzi plantate de aliniament în zonele în care se va realiza PUZ.

Art. 27. Împrejmuiuri.

Conform art. 35 – R.G.U. si Cap. II. 10 din prezentul regulament (R.L.U.).

În cazul parcelelor cu cladiri valoroase cu identitate culturala, împrejmuirile traditionale vor fi mentinute, renovate respectate, cu utilizarea materialelor traditionale.

IV.3. I D. – ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

Zona unitatilor industriale este compusa din :

- **ID** – unitati industriale existente
VERMES - U.T.R. 4, U.T.R. 12
- **ID b** – unitati industriale propuse
VERMES - U.T.R. 12

Pentru aceste UTR-uri sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati permise conform art. 4; în cazul în care aceste caracteristici nu sunt indeplinite si/ sau este necesara schimbarea destinatiei, se cere P.U.Z. (reparcelare/reconfigurare).

Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a constructiilor, retelele si dotarile necesare bunei functionari a acestora pentru parcelele a caror suprafata se divizeaza in mai mult de 3 loturi.

Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U. (stabilite prin ordin comun al ministrilor industriei, agriculturii si alimentatiei, apelor, padurilor si protectiei mediului, sanatatii, transporturilor, apararii nationale si de interne) se va solicita autorizatia de construire în conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot si vibratii se instituie zone de protectie sanitara (processe industriale care prezinta pericol de incendii, explozii, surpari de teren sau poluare).

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei

Functiunea dominanta: industrie, depozitare, constructii.

Art. 3. Functiunile complementare admise ale zonei:

- servicii
- accese carosabile si pietonale
- racorduri de cale ferata
- retele tehnico - edilitare

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise.

- industriale productive si de servicii, IMM desfasurate în constructii industriale mici si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;servicii, comert
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare;
- activitati productive desfasurate în constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, si activitati comerciale;
- activitati industriale si depozitare (parcuri logistice, parcuri tehnologice, parcuri industriale);
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere si reparatii auto;
- statii de benzina;
- instalatii si echipamente legate de functionarea zonei
- constructii pentru gospodarie comunala
- stationari auto
- spatii verzi, perdele de protectie.

Art. 5. Utilizari permise cu conditii.

- în cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea si adaptarea cladirilor industriale sau agricole abandonate;

Art. 6. Interdictii temporare.

- terenurile din subzonele nou propuse, indicate în plansa "REGLEMENTARI" ca fiind supuse unui regim de temporar de interdictie de construire vor putea fi construite doar dupa elaborarea si aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale pentru zonele respective.

Art. 7. Interdictii definitive.

- unitati ce prezinta riscuri tehnologice
- constructii de locuinte
- se interzice amplasarea unitatilor de învățământ prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depaseste CMA.
- depozite de deseuri industriale

CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale.

Conform art. 17 - RGU

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor.

Amplasarea echipamentelor publice se va face conform art. 18 R.G.U.

Art. 10. Amplasarea fata de caile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei .

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea fata de aliniament.

Conform Art. 23- R.G.U.

Unitatile de productie nepoluante din zonele rezidentiale sau din preajma lor vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective.

La fiecare situatie în parte se vor asigura coerenta fronturilor stradale, luând în considerare situatia vecinilor imediati si caracterul general al strazii.

Pentru unitatile poluante amplasate în zonele industriale, se recomanda un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m fata de aliniament, în vederea realizarii unei plantatii de protectie spre caile de comunicatie.

Cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din înaltime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

În toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6.00 metri;

În cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decât ID sau Vg, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste zone.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform Art. 24- R.G.U.

Se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 si Anexa 4 - R.G.U.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta având o latime de minim 5.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele daca este cazul.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA .

Art. 18. Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta.

Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de retele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U.

Art. 20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Conform Art. 30- R.G.U.

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de 1000 mp. si un front minim la strada de 20,00 metri. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive.
- dimensiunile se pastreaza si în cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrainare, etc.).

Art. 22. Înaltimea constructiilor

Conform Art. 31- R.G.U.

- se vor respecta înaltimi maxime ale cladirilor de **15,0 metri** la cornisa;

Art. 23. Aspectul exterior al constructiilor.

Conform art. 32 din R.G.U.

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.

Conform art. 15 din R.G.U. si Anexa 5 din R.G.U.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru zona **IDa** – POT maxim = 55%

Pentru zona **IDb** – POT maxim = 55%

COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (CUT)

Pentru zona **IDa** – CUT maxim = 1.10

Pentru zona **IDb** – CUT maxim = 1.10

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U.

- stationarea vehiculelor atât în timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cât si în timpul functionarii cladirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spatii de circulatie, încarcare si întoarcere;
- în spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia înconjurarii acestora cu un gard viu având înaltimea de minimum 1,20m.

Art. 26. Spatii verzi.

Conform art. 34 si Anexa 6 din R.G.U.

Art. 27. Împrejmuiuri.

Conform art. 35 – R.G.U.

IV.4. A – ZONA UNITATILOR AGRICOLE

CAPITOLUL 1 -- GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

Zone si subzone functionale:

A : - zona unitatilor agricole existente

VERMES - U.T.R. 20, U.T.R. 21, UTR 22

ERSIG - U.T.R. 8

Pentru aceste UTR-uri sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati permise conform art. 4; în cazul în care aceste caracteristici nu sunt indeplinite si/ sau este necesara schimbarea destinatiei, se cere P.U.Z. (reparcelare/reconfigurare).

Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a constructiilor, retelele si dotarile necesare bunei functionari a acestora pentru parcelele a caror suprafata se divizeaza in mai mult de 3 loturi.

Pentru activitatilor agrozootehnice care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot si vibratii se instituie zone de protectie sanitara (proces industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, surpari de teren sau poluare).

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei

Unitati agricole si agrozootehnice.

Art. 3. Functiunile complementare admise ale zonei:

- unitati industriale si de depozitare
- servicii
- constructii si retele tehnico – edilitare

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise.

- unitati agricole
- unitati industriale si de depozitare
- constructii tehnico – edilitare si retele
- servicii

- drumuri de acces, parcaje, garaje

Art. 5. Utilizari permise cu conditii.

- Unitatile de productie noi se vor amplasa numai pe baza documentatiilor PUZ aprobate.

Art. 6. Interdictii temporare.

Nu se instituie interdictii temporare de construire

Art. 7. Interdictii definitive.

- se interzice localizarea unitatilor care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia.
- se interzice amplasarea locuintelor.

CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale.

Nu se impune o regula.

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice.

Conform art. 18 RGU.

Art. 10. Amplasarea fata de caile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei .

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea fata de aliniament.

Conform Art. 23- R.G.U.

Constructiile agro – zootehnice precum si statiile de epurare aferente fermelor vor fi retrase de la aliniament cu minimum 6 m. În aceasta fâsie de teren situata între cladiri si aliniament se va prevedea o plantatie de protectie.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform Art. 24- R.G.U.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 si Anexa 4 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA.

Art. 18. Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta.

Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de retele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U.

Art. 20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Conform Art. 30- R.G.U.

-pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de 1000 mp si un front minim la strada de 20,00 metri.

Art. 22. Înaltimea constructiilor

Conform Art. 31- R.G.U.

- se vor respecta înaltime maxime ale cladirilor de **15,0 metri** la cornisa;

Art. 23. Aspectul exterior al constructiilor.

Conform art. 32 din R.G.U.

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.

Conform Anexei 2 a R.G.U.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru zona A – POT maxim = 55%

COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (CUT)

Pentru zona A – CUT maxim = 1.10

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U.

Art. 26. Spatii verzi.

Fermele agro – zootehnice vor fi separate de drumurile publice si de celelalte functiuni (locuire, servicii, etc.) prin perdele de protectie.

Art. 27. Împrejmuiuri.

Conform art. 35 – R.G.U.

IV.5. IA – ZONA UNITATILOR AGRICOLE SI INDUSTRIALE

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

Zone si subzone functionale:

IA : subzona unitatilor agricole si industriale propuse.

VERMES - U.T.R. 7

ERSIG - U.T.R. 9

IZGAR - U.T.R. 6

Unitatile agricole din subzona **IA** vor fi supuse regulamentului zonei unitatilor agricole, iar unitatile industriale din **IA** vor fi supuse regulamentului pentru zonele industriale.

Pentru aceste UTR-uri sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati permise conform art. 4; în cazul în care aceste caracteristici nu sunt indeplinite si/ sau este necesara schimbarea destinatiei, se cere P.U.Z. (reparcelare/ reconfigurare).

Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a constructiilor, retelele si dotarile necesare bunei functionari a acestora pentru parcelele a caror suprafata se divizeaza in mai mult de 3 loturi.

Pentru activitatilor agrozootehnice care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot si vibratii se instituie zone de protectie sanitara (proces industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, surpari de teren sau poluare).

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei

Unitati agricole si industriale

Art. 3. Functiunile complementare admise ale zonei:

- unitati de depozitare
- servicii
- constructii si retele tehnico – edilitare

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise.

- unitati agricole
- unitati industriale si de depozitare

- constructii tehnico – edilitare si retele
- servicii
- drumuri de acces, parcaje, garaje

Art. 5. Utilizari permise cu conditii.

- Unitatile de productie noi se vor amplasa numai pe baza documentatiilor PUZ sau aprobate.

Art. 6. Interdictii temporare.

Conditionare la autorizare in zonele afectate de inundabilitate sau alunecari de teren de elaborarea unor documentatii, studii de specialitate specifice care sa ridice interdictia de construire (studiu geo aprofundat);

Art. 7. Interdictii definitive.

Nu se instituie interdictii definitive de construire.

CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale.

Nu se impune o regula.

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice.

Conform art. 18 RGU.

Art. 10. Amplasarea fata de caile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei .

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea fata de aliniament.

Conform Art. 23- R.G.U.

Unitatile agricole din subzona **IA** vor fi supuse regulamentului zonei unitatilor agricole, iar unitatile industriale din **IA** vor fi supuse regulamentului pentru zonele industriale mai sus detaliate.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform Art. 24- R.G.U.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 si Anexa 4 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA.

Art. 18. Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta.

Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de retele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U.

Art. 20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Conform Art. 30- R.G.U.

Unitatile agricole din subzona **IA** vor fi supuse regulamentului zonei unitatilor agricole, iar unitatile industriale din **IA** vor fi supuse regulamentului pentru zonele industriale mai sus detaliate.

Art. 22. Înaltimea constructiilor

Conform Art. 31- R.G.U.

Unitatile agricole din subzona **IA** vor fi supuse regulamentului zonei unitatilor agricole, iar unitatile industriale din **IA** vor fi supuse regulamentului pentru zonele industriale mai sus detaliate.

Art. 23. Aspectul exterior al constructiilor.

Conform art. 32 din R.G.U.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.

Conform Anexei 2 a R.G.U.

Unitatile agricole din subzona **IA** vor fi supuse regulamentului zonei unitatilor agricole, iar unitatile industriale din **IA** vor fi supuse regulamentului pentru zonele industriale mai sus detaliate.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U.

Art. 26. Spatii verzi.

Fermele agro – zootehnice vor fi separate de drumurile publice si de celelalte functiuni (locuire, servicii, etc.) prin perdele de protectie.

Art. 27. Împrejmuiri.

Conform art. 35 – R.G.U.

IV.6. V – ZONA VERDE DE PARCURI, AMENAJARI SPORTIVE, RECREERE, AGREMENT, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

- subzone pentru activitati sportive, agrement existente: **Vs-a**
- subzone pentru activitati sportive, agrement propuse: **Vs-b**
- subzone de parcuri, gradini publice, spatii verzi de aliniament existente: **Vg-a**
- subzone de parcuri, gradini publice, spatii verzi de aliniament propuse: **Vg-b**
- plantatii de protectie existente: **Vp-a**
- plantatii de protectie existente: **Vp-b**

VERMES - U.T.R. 3 , U.T.R. 6, U.T.R. 8, U.T.R. 11, U.T.R. 14, U.T.R. 17.

ERSIG - U.T.R. 4, U.T.R. 6, U.T.R. 7

IZGAR - U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei:

- parcuri, spatii verzi pentru agrement si recreere, strand, terenuri pentru activitati sportive (terenuri sport, stadioane), turism, plantatii de protectie.

Art. 3. Functiunile complementare admise ale zonei

- constructii specifice functiunii de agrement si sport indispensabile exploatarei zonei (ex.: birou administratie, vestiare, depozit unelte)
- retele tehnico – edilitare
- stationare autovehicule

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise

♦ subzonele Vs:

- constructii specifice activitatilor sportive (terenuri de sport, stadion, gradene pentru spectatori, birou administratie, vestiare, etc.)
- plantatii, obiecte de mobilier urban
- spatii de agrement
- spatii de cazare – camping, corturi
- pescuit sportiv
- instalatii tehnico - edilitare
- parcaje
- plantatii

♦ subzonele Vg:

- amenajari specifice zonelor de parcuri, gradini publice

P.U.G. comuna VERMES

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

(alei pietonale, banci, fântâni arteziene, oglinzi de apa amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joaca pentru copii)

♦ subzonele Vp:

- retele tehnico - edilitare
- plantatii de protectie
- plantatii, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, banci, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, etc.).
- spatiile verzi de aliniament ale strazilor localitatilor

Art. 5. Utilizari permise cu conditii.

Suporturile pentru reclame sunt permise în spatiile verzi de aliniament, cu conditia de a nu obtura imagini de perspectiva asupra unor obiecte de arhitectura sau ansambluri urbanistice valoroase sau a nu aduce prejudicii peisajului urban.

Art. 6. Interdictii temporare.

Subzonele de spatii verzi propuse se afla într-un regim de interdictie temporara de construire pâna la elaborarea si aprobarea studiilor P.U.Z.

Art. 7. Interdictii definitive.

Se interzice construirea oricaror obiective altele decât cele mentionate la art. 4 al acestui regulament în subzonele Vg, Vs.

CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale.

Conform Anexei nr. 3 - RGU

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice.

Conform art. 18 - RGU

Art. 10. Amplasarea fata de caile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea fata de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei .

Nu este cazul

Art. 14. Amplasarea fata de aliniament.

Conform Art. 23- R.G.U.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform Art. 24- R.G.U.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 si Anexa 4 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA.

Art. 18. Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta.

Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de retele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U. Toate retelele tehnico – edilitare vor fi pozate subteran.

Art. 20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Nu este cazul

Art. 22. Înaltimea constructiilor

Conform Art. 31- R.G.U.

Art. 23. Aspectul exterior al constructiilor.

Conform art. 32 din R.G.U.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.

Conform Anexei 2 din R.G.U.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U.

Art. 26. Spatii verzi.

Conform art. 34 si Anexa 6 din R.G.U.

Art. 27. Împrejmuiuri.

Conform art. 35 – R.G.U.

IV.7. GC – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

Zona de gospodarie comunală existentă cuprinde:

- GC a : cimitire existente
- GC b : cimitire propuse

VERMES – U.T.R. 2.

ERSIG – U.T.R. 2, U.T.R. 10

IZGAR - U.T.R. 7, U.T.R. 8, U.T.R. 9

Art. 2. Functiunea dominantă a zonei

- gospodăria comunală: cimitir

Art. 3. Functiunile complementare admise ale zonei:

- Retele tehnico – edilitare
- Accese carosabile si pietonale
- Parcaje
- Palantatii de protectie

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise.

- cimitire (capele, monumente funerare, cladire administrativa, alei pietonale si carosabile)
- constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii
- accese carosabile, alei pietonale, parcaj.

Art. 5. Utilizari permise cu conditii.

- a) la proiectarea cimitirelor si în exploatarea lor se vor avea în vedere “Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei” aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/iulie 1997, art. 28 – 47.
- b) autorizarea executarii constructiilor în subzonele aflate în imediata vecinatate a cimitirului trebuie sa se tina seama de distanta minima de protectie sanitara între cimitir si locuinte: 50 m.

Art. 6. Interdictii temporare.

Nu este cazul.

Art. 7. Interdictii definitive.

Este interzisa construirea oricarei alte functiuni fata de cele enuntate la Art.4.

CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINUME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale.

Se recomanda orientarea capelelor din cimitire cu altarul spre est.

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice.

Conform art. 18 RG.U.

Art. 10. Amplasarea fata de caile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Conform art. 20 R.G.U.

Art. 12. Amplasarea fata de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei .

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea fata de aliniament.

Constructiile din interiorul cimitirului (capele, monumente funerare, etc.) vor fi retrase de la aliniament cu minimum 2 m.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform Art. 24- R.G.U.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 - R.G.U. Accesele carosabile si parcajele necesare vor fi stabilite prin studiile P.U.Z.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

Amplasarea acestora si dimensionarea vor fi stabilite prin studiul P.U.Z.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA.

Art. 18. Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta.

Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de retele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U.

Art. 20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Nu este cazul

Art. 22. Înaltimea constructiilor

Conform Art. 31- R.G.U.

Art. 23. Aspectul exterior al constructiilor.

Conform art. 32 din R.G.U.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.

Nu se instituie P.O.T. maxim.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Amplasarea si dimensionarea locurilor de parcare necesare cimitirelor propuse vor fi stabilite în cadrul documentatiei P.U.Z., respectând art. 33 R.G.U.

Art. 26. Spatii verzi.

Spatiile verzi din interiorul cimitirului vor fi amplasate si dimensionate în cadrul documentatiei P.U.Z. pentru zona respectiva, respectând art. 34 R.G.U.

Art. 27. Împrejmuiri.

Împrejmuirile la drumurile publice ale cimitirelor sunt obligatorii si nu trebuie sa depaseasca 2 m masurati de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depasi 2,5 m. Partea opaca a împrejmuirii va avea înaltimea maxima de 1,00 masurata de la nivelul trotuarului.

Aspectul împrejmuirii se va supune aceleiasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al cladirilor.

Se recomanda împrejmuiri vegetale sau din suporturi usoare (plasa de sârma) îmbracate integral în verdeata.

IV.8. TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA

CAPITOLUL 1 -- GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

- **TE a:** retele tehnico – edilitare existente
- **TE b:** subzona constructii si retele tehnico – edilitare propuse
VERMES – U.T.R. 9 , U.T.R. 10, U.T.R. 16, U.T.R. 19
IZGAR - U.T.R. 10, U.T.R. 11, U.T.R. 12

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei

Constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico - edilitare

Art. 3. Functiunile complementare

Nu sunt recomandate

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise.

- retele si instalatii tehnico – edilitare
- institutii care coordoneaza activitatea în domeniu

Art. 5. Utilizari permise cu conditii.

Se vor respecta zonele de protectie pentru:

- foraje pentru alimentare cu apa (conform legislatiei în vigoare)
- statia de epurare: 50 m conform studiului de impact efectuat
- la întocmirea si avizarea documentatiilor P.U.Z. pentru noile zone de locuit se vor stabili limitele de protectie ale retelelor magistrale.

Art. 6. Interdictii temporare.

Nu este cazul.

Art. 7. Interdictii definitive.

Se interzice realizarea altor obiective decât a celor proiectate în P.U.G.

CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale.

Nu se impune o regula

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice.

Conform Art. 18 – R.G.U.

Art. 10. Amplasarea fata de caile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Conform art. 20 R.G.U.

Art. 12. Amplasarea fata de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei .

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea fata de aliniament.

Conform Art. 23 – R.G.U.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Pentru constructiile aferente, conform Art. 24- R.G.U.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA.

Art. 18. Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta.

Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de retele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U.

Art. 20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

P.U.G. comuna VERMES

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Nu este cazul

Art. 22. Înăltimea constructiilor

Conform Art. 31- R.G.U.

Art. 23. Aspectul exterior al constructiilor.

Conform art. 32 din R.G.U. Se va asigura mascarea cu perdele de protectie a incintelor vizibile din drumurile publice.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.

Nu se instituie P.O.T. maxim.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform art. 33 R.G.U.

Art. 26. Spatii verzi.

Conform art. 34 si Anexa nr. 6 - R.G.U.

Se recomanda amplasarea unei perdele de protectie între statia de epurare si localitate.

IV.9. C – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

CAPITOLUL 1 -- GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

În comuna VERMES în cadrul zonei C – Cai de comunicatii si constructii aferente se gasesc urmatoarele tipuri de subzone functionale:

- **CR a** : cai de comunicatie rutiera existente
- **CR b**: cai de comunicatie rutiera propuse

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic în strazi de categoria I, a II-a, a III-a, a IV-a si în autostrazi, drumuri expres, drumuri nationale, judetene si comunale.

Ampriza drumului este fâsia de teren ocupata de elementele constructive ale drumului, în sectiunea transversala masurata în proiectie orizontala.

Fâsiile de siguranta sunt zonele amplasate de o parte si de alta a amenajarii drumului (destinate amplasarii semnalizarii rutiere, a plantatiilor sau alte activitati si amenajari legate de exploatarea drumului).

Zona drumului public este, suprafata de teren ocupata de drum si de lucrarile aferente, constituita din ampriza si cele 2 fâsii laterale de o parte si de alta a ei, denumite zone de siguranta, la care se adauga si zonele de protectie corespunzatoare fiecărei categorii de drumuri publice în intravilan, zona drumurilor publice alcatuite din: carosabil , trotuare si suprafete de lucru necesare amplasarii lucrarilor anexe (rigole, spatii verzi, semnalizari rutiere, iluminat si retele publice) se stabileste prin documentatiile de urbanism, în concordanta cu caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei

Cai de comunicatie si constructii aferente.

Zona este compusa din terenuri pentru:

- cai de comunicatie rutiere si constructii aferente existente sau propuse în cadrul subzonelor **CR**

Art. 3. Functiunile complementare admise

- servicii compatibile functiunii de baza a zonei
- retele tehnico – edilitare
- plantatii de protectie

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise în zona C sunt:

- cai de comunicatie
- parcaje publice
- spatii de stationare
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun
- trotuare, alei pentru ciclisti
- spatii verzi
 - refugii si treceri pentru pietoni
 - lucrari de terasament
 - lucrari pentru protectia împotriva poluarii vizuale si fonice: parapeti de protectie, plantatii de protectie, etc.
 - autogari si functiuni complementare pentru deservirea populatiei.

Art. 5. Utilizari permise cu conditii.

• CR

Autorizatiile de construire pentru obiectivele ce se intentioneaza a se construi în zona drumului public DJ se vor elibera cu conditia obtinerii prealabile a avizului Directiei Regionale de Drumuri si Poduri – Caras Severin.

Orice constructie va respecta toate conditiile impuse de art. 18 din R.G.U.

Art. 6. Interdictii temporare.

Interdictiile temporare de construire s-au stabilit pentru:

- realizarea unei trame stradale noi, terenurile pe care sunt propuse a se construi noi artere de circulatie. Aceste interdictii sunt valabile pâna la realizarea si aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective (studii de prefezabilitate).

Art. 7. Interdictii definitive.

Se interzice amplasarea oricarei constructii în zona de siguranta a infrastructurii drumurilor

CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea fata de punctele cardinale.

Conform Art. 17 R.G.U.

Art. 9. Amplasarea fata de drumurile publice.

Conform Art. 18 din R.G.U. Se vor avea în vedere respectarea propunerilor din plansele Reglementari urbanistice-zonificare.

P.U.G. comuna VERMES

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Art. 10. Amplasarea fata de caile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Amplasarea constructiilor se va face conform Art. 20 R.G.U.

Art. 12. Amplasarea fata de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei .

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea fata de aliniament.

Nu se instituie o regula.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Nu este cazul

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 si anexa 4 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA.

Art. 18. Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta.

Conform art. 27 din R.G.U.

Se interzice amplasarea supratrana a retelelor de alimentare cu gaze.

Art. 19. Realizarea de retele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U.

Toate retelele si bransamentele de gaz se vor amplasa subteran.

Art. 20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Pentru constructiile aferente cailor de comunicatie se recomanda întocmirea unor documentatii de urbanism având în vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

P.U.G. comuna VERMES

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor în funcție de UTR din care face parte.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

Conform art. 32 din R.G.U.

Organizarea incintelor va ține cont de imaginea prezentată spre drumurile publice.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.

Nu se instituie P.O.T. maxim.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Art. 26. Spații verzi.

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

Art. 27. Împrejmuiuri.

Conform art. 35 – R.G.U.

IV.10. H – ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APE

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art. 1. Tipurile de subzone functionale

Zona H cuprinde:

- canale de desecare din intravilane, torenti;
- balti

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei

- terenuri aflate permanent sub ape

Art. 3. Functiunile complementare

- instalatii aferente canalelor

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizari permise.

- H :
 - utilizare pentru activitati de agrement: pescuit sportiv, etc.
- Canale de desecare:
 - sunt permise amenajari hidrotehnice necesare bunei functiuni a sistemului de imbunatatiri funciare din care face parte. Malurile canalelor pot fi reamenajate, modificate (largite). Interventii posibile in scopul ridicarii calitatii peisajului:
 - reamenajari de maluri, largiri sau ingustari ale oglinzii de apa, crearea de podete, etc.

Art. 5. Utilizari permise cu conditii.

Reamenajarile malurilor canalelor, modificarea formei oglinzii de apa a canalului se pot face cu conditia respectarii tuturor masurilor legate de buna functionare a sistemului hidrotehnic.

Art. 6. Interdictii temporare.

Se interzice orice interventii asupra canalelor pâna la aprobarea studiilor de prefezabilitate de catre organismele teritoriale competente.

Art. 7. Interdictii definitive.

Se interzice deversarea apelor uzate provenite de la locuinte sau din alte activitati in toate subzonele H.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

V.1. TA – TERENURILE AGRICOLE din extravilan cuprind:

- suprafete arabile, vii, livezi, pasuni si fânete.
- autorizarea executarii constructiilor se face conf. art. 3 R.G.U.

V.2. TF - TERENURILE FORESTIERE

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera este interzisa (articolul 5 R.G.U.)

• Utilizari permise:

- Lucrari de utilitate publica de interes national si local prevazute de Legea 26/1996 – Codul Silvic.

• Utilizari permise cu conditii:

- Constructii si amenajari specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri, fazanerii, etc.)

• Utilizari interzise:

- Orice fel de constructii si amenajari ce exceptia celor prevazute de lege.

V.3. TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.

Zona cuprinde toate suprafetele aflate sub ape, din extravilan.

• Utilizari permise:

- Captari de apa
- Lucrari pentru prevenirea si combaterea actiunilor distructive a apelor.
- Lucrari specifice de întretinere a canalelor de desecare.

• Utilizari permise cu conditii:

- Lucrari de poduri, lucrari necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare împotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarie a apelor, având avizul Consiliului Local si al autoritatilor competente în gospodaria apelor.
- Debarcadere, amenajari pentru activitati sportive, de agrement (strand), pescuit, cu conditia respectarii tuturor masurilor de aparare împotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarie a apelor, având avizul Consiliului Local si al autoritatilor competente în gospodaria apelor.

- **Utilizari interzise:**

Orice fel de constructie în zonele de protectie severa a captarilor de apa.

V.4. TN - TERENURI NEPRODUCTIVE.

- **Utilizari permise:**

- recuperarea terenurilor degradate prin depozitarea de deseuri din localitatile comunei
- recuperarea terenurilor degradate datorita batalurilor fermelor zootehnice

- **Utilizari interzise:**

Este interzisa construirea pe terenurile fostelor bataluri sau pe fostele rampe de depozitare a deseurilor menajere.

V.5. TR - TERENURI CU REZERVATII – SITURI ARHEOLOGICE.

- **Utilizari admise cu conditii:**

- Orice interventie în zona de protectie de 100m în jurul siturilor arheologice se va face cu respectarea prevederilor Legii 422/2001 si a celorlalte acte legislative în vigoare si cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

- **Utilizari interzise.**

- Se instituie interdictie de construire pe terenurile cu situri arheologice.

V.6. TC - TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE.

Conditile de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice si infrastructura feroviara în extravilan se vor respecta conform art.18 din R.G.U. si Cap. IV.9 al R.L.U.

Zona cuprinde urmatoarele subzone functionale:

- subzona **TC r-a** cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existente
- subzona **TC r-b** cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propuse

- **Utilizari permise:**

- Cai de comunicatie rutiera si constructii aferente
- Cai de comunicatie feroviara
- Constructii, echipamente si amenajari specifice activitatilor feroviare.
- Lucrari pentru protectia împotriva poluarii
- Spatii verzi
- Orice constructie sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac pe baza planurilor urbanistice si de amenajarea teritoriului cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

• **Utilizari admise cu conditii:**

- Toate constructiile si amenajarile amplasate în zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor ecologice de constructii si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice sau cai ferate în conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

Autorizatia de construire pentru orice constructie sau amenajare permisa în zonele de protectie ale cailor rutiere si feroviare existente si propuse se va acorda cu conditia obtinerii prealabile a avizului D.R.D.P., respectiv Regionalei CFR Timisoara.

• **Utilizari interzise.**

- Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare împieteteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranta si protectie a drumurilor sau cailor ferate.

V.7. TG - TERENURI PENTRU GOSPODARIE COMUNALA.

Zona cuprinde terenurile aferente depozitelor de deseuri menajere controlate propuse în P.U.G. pentru fiecare localitate.

• **Utilizari permise cu conditii:**

- depozite de deseuri menajere controlate
- puturi seci cu conditia ca la colectarea, îndepartarea si neutralizarea deseurilor solide, sa se aiba în vedere "Normele de igiena si recomandările privind mediul de viata al populatiei" aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/iulie 1997, art. 28 – 47. Se instituie o interdictie de construire pe aceste terenuri, pâna la elaborarea studiilor de specialitate pentru aceste depozite de deseuri controlate.

• **Utilizari interzise.**

Sunt interzise orice alte constructii decât cele prevazute la articolele anterioare.

V.8. TS - TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA.

Cuprinde zone si subzone existente cu terenuri pentru activitati cu caracter militar si special, situate în extravilanul comunei.

• **Funcțiunea dominantă a zonei:**

- activitati cu profil special

- **Utilizari permise:**

- locuinte de serviciu
- comert si servicii
- retele tehnico – edilitare
- accese pietonale si carosabile, parcaj

- **Utilizari permise cu conditii:**

În conformitate cu art. 2 din RGU, constructiile si amenajarile cu caracter militar si special se autorizeaza si se executa în conditiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN si MI, Ministrul Justitiei, SRI, SIE, STS si SPP pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

- **Utilizari interzise.**

Sunt interzise orice alte constructii decât cele prevazute la articolele anterioare.

VI. ANEXE

ANEXA

CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR

Retele de alimentare cu apa si canalizare

- STAS 8591/1-91 – “Amplasarea în localitati a retelelor edilitare subterane executate în sapatura” stabileste distantele minime între retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam :

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adâncimea minima de înghet;
- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar în punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii;
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sanatatii impuse asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru sursa de apa si puturi de medie adâncime;
- Din prescriptiile “Normelor de igiena” privind mediul de viata al populatiei aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 mentionam ca :
 - Statiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minima de 300 m de zona de locuit.

Retele de alimentare cu energie electrica

Conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice (Ordinul ANRE nr. 4/09.03.2007 modificat si completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) latimea zonei de protectie si de siguranta a liniilor electrice aeriene este de:

- 24 m pentru LEA 20 kV;
- 37 m pentru LEA 110 kV;
- 55 m pentru LEA 220 kV;
- 75 m pentru LEA 400 kV;
- 81 m pentru LEA 750 kV;

Distanta de protectie/siguranta reprezinta latimea culoarului de trecere a liniei.

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MURDUNESCU LUDOVIC IOSIF

PROIECTARE SI CONSULTANTA IN CONSTRUCTII

RO- Timisoara, str. 16 Decembrie 1989, nr. 29

Tel/fax +40 256 493 102

P.U.G. comuna VERMES

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari în apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate.

Retelele electrice existente si propuse în localitatea studiata respecta normele RENEL precum si cele din domeniile conexe.

În principal se face referinta la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 – Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformare, cu tensiuni peste 1 kv.
- PE 104/93 – Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 kv.
- PE 106/95 – Normativ pentru construirea liniilor de joasa tensiune.
- PE 107/89 – Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice.
- PE 125/89 – Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu liniile de telecomunicatii.
- Ili – Ip 5 – ICEMENERG 89 – Instructiuni de proiectare a încrucisarilor si apropiierilor LEA m.t. si LEA j.t. fata de alte linii, instalatii si obiective.
- STAS 8591/1-91 – Amplasarea în localitati a retelelor edilitare subterane executate în sapatura.
- ID 17-86 – Ministerul Chimiei si Petrochimiei – Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea si receptionarea de instalatii electrice în zone cu pericol de explozie.
- PE 122-82 – Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kv cu sistemele de îmbunatatiri funciare.
- PE 123 – 78 – Normativ privind sistematizarea, amplasarea construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si terenuri agricole.

Retele de gaze naturale

În conformitate cu “Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale” intrat în vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele:

- | | |
|---|------|
| - depozite carburanti si statii PECO | 60 m |
| - instalatii electrice de tip exterior cu tensiune nominala de 110 KV sau mai mare, inclusiv statiile | 55 m |
| - instalatii electrice de tip interior si de tip exterior, cu tensiunea nominala mai mica de 110 kv posturi de transformare | 50 m |
| - centre populate si locuinte individuale | 65 m |
| - paralelism cu liniile CF, ecartament normal | 80 m |
| - paralelism cu drumuri : | |
| - nationale | 52 m |
| - judetene | 50 m |

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MURDUNESCU LUDOVIC IOSIF

PROIECTARE SI CONSULTANTA IN CONSTRUCTII

RO- Timisoara, str. 16 Decembrie 1989, nr. 29 Tel/fax +40 256 493 102

P.U.G. comuna VERMES

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- comunale	48 m
- balastiere în râuri	530 m
- depozite de gunoaie	80 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul I 6-86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 6000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bari):

- la clădirile civile cu grad I – II de rezistență la foc	12 m
- la clădirile civile cu grad III – IV de rezistență la foc	15 m
- față de marginea drumurilor carosabile	8 m

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ – Secția de exploatare conducte magistrale gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane – normativ I 6-86 și STAS 8591/1-91:

Instalația, construcția sau obstacolul subteran	Distanța minimă / m	
	presiune redusă	presiune medie
Clădiri cu subsoluri sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte de canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată : - rambleu - debleu	5,5	5,5