

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL COMUNA DOROBANȚI

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR. 149/2005

DENUMIRE PROIECT: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
COMUNA DOROBANȚI

FAZA: R.L.U.

PROIECTANT: S.C. OBIECTIV S.R.L.

ADMINISTRATOR: arh. FEIER IOAN

ȘEF PROIECT: arh. FEIER GEORGETA

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

S.C. OBIECTIV S.R.L:

ADMINISTRATOR

arh. IOAN FEIER

B. ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

Urbanism

arh. FEIER GEORGETA

Rețele sanitare, canalizare

ing. SIMONA IERCAN

Rețele electrice, gaze:

ing. SEBARCHIEVICI ROMAN

Întocmit:

arh. FEIER GEORGETA

BORDEROUL VOLUMELOR

VOLUMUL I: . MEMORIU GENERAL

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Întocmit:
arh. FEIER GEORGETA

BORDEROU VOLUM II

1. Foaie de capăt
2. Fișa de responsabilități
3. Borderou volume
4. Borderou volum II
5. Regulament Local de Urbanism comuna Titlul I - Dispoziții generale
6. Titlul II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul
localității
7. Titlul III - Zonificare funcțională
8. Titlul IV - Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivelul de
zone și subzone funcționale
9. Unități Teritoriale de Referință - localitatea Dorobanți

Întocmit:
arh. FEIER GEORGETA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

COMUNA DOROBANȚI

TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Dorobanți.

1.2 Regulamentul Local de Urbanism al comunei Dorobanți este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Dorobanți și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local Dorobanți. Procesul verbal al ședinței Consiliului Local Dorobanți prin care acest regulament a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentație. Anexa face parte integrantă din regulament.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat dacă prin Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic General - comuna Dorobanți.

1.5. Modificarea prezentului regulament, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii și urmând procesul de avizare și aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic General - comuna Dorobanți, pe care îl explicitează și detaliază.

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

a) Acte normative specifice

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legea 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea I: Căi de comunicație
- Legea 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea II: Ape
- Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea III: Zone protejate
- Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea IV: Rețeaua de localități
- Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea V: Zone de risc natural
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcții.

b) Acte normative complementare

b.1. În domeniul construcțiilor

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții

- Legea 114/1996 - republicată a locuinței
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

b.2. În domeniul protecției mediului și a asigurării sănătății populației

- Legea 137/1995, privind protecția mediului cu modificările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 462/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate
- Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 799/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărirea apelor.

b.3. În domeniul administrației publice

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale
- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărie comună
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiilor
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 54/1996 privind circulația juridică a terenurilor

b.4. În domeniul proprietății funciare

- Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar
- Legea nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a legii 169/1997
- Legea nr. 7/1995 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

b.5. În alte domenii

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României
- Legea nr. 106/1996 a protecției civile
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată cu Legea nr. 212/1997, modificată și completată cu Legea nr. 26/2001
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor
- Hotărârea de Guvern nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice
- Hotărârea de Guvern nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 privind aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor

2.2. În anexă este prezentată, pe secțiuni legislative, corelarea cu actele normative și părțile din acestea la care se face referire în reglementările prevăzute în prezentul regulament.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic General al comunei Dorobanți împreună cu Regulamentul Local de Urbanism cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât intravilan cât și extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Intravilanul comunei Dorobanți este format din localitatea de bază și 3 trupuri izolate. Aceste unități au fost puse în evidență în planșa 01-4 - Încadrare în teritoriu.

3.2. Perimetrul intravilan propus, figurat în planșele 03-A/^DB, T, S, B, B, LT, după încheierea procesului de avizare și aprobare a P.U.G., va fi marcat pe teren prin borne potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare. Sarcina aplicării acestei prevederi revine Consiliului Local Dorobanți, în colaborare cu O.J.C. Arad.

3.3. Zonificarea funcțională a intravilanului s-a realizat conform art. 14 din P.U.G. și a fost exprimată grafic în planșele de REGLEMENTĂRI și UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ. Condițiile de amplasare a clădirilor în zonele și subzonele stabilite sunt expuse în Titlul IV al prezentului regulament, în conformitate cu prevederile R.G.U. și anexele sale.

3.4. În planșele Unități teritoriale de referință au fost puse în evidență aceste unități, cu indicarea zonelor și subzonelor pe care se includ. Planșele UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ fac legătura între reglementările expuse grafic în aceste planșe și prescripțiile detaliate expuse în Titlul IV prezentului regulament.

În cadrul Titlului IV, pentru o corelare mai bună între partea desenată și cea scrisă au fost incluse la începutul descrierii fiecărei U.T.R. și desenele care o reprezintă.

Intravilanul comunei Dorobanți are următoarele unități teritoriale de referință:

- * Dorobanți - trup intravilan principal: 10 U.T.R. numerotate de la 1 la 10
- trupuri izolate: 3 U.T.R. numerotate de la 11 la 13

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

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

4.1. AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRIILOR PE TERENURILE AGRICOLE DIN EXTRAVILAN se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul general de urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa 01 A - încadrare în teritoriu.

Documentația întocmită în vederea obținerii autorizației de construire va respecta prevederile următoarelor legi cu efect contingent în domeniu:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 - cu modificările ulterioare.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată)
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările ulterioare).
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare).
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996.
- Legea privind protecția mediului cu modificările ulterioare.
- Ordinul 34/N/M/30/34.22/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN. MI și SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- H.G.R. nr. 6/1999 privind organizarea și funcționarea Ministerului Agriculturii și Alimentației cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru autorizarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Legea Apelor nr. 107/1996, art.5, art. 40, art.49.

- Ordinul 3376/MC/M 35566/2102/667/C L.093/2012/44083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, SRI, SIF, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Acestor prevederi le sunt supuse următoarele terenuri

a) TERENURI ARABILE

- 1281 ha proprietate privată

b) LIVEZI, VII

- -

c) PĂȘUNI,

- 218 ha din care 149 ha proprietate privată a primăriei, iar restul în proprietatea persoanelor fizice.

UTILIZĂRI PERMISE

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii 18/1991 republicată, art. 92 alin.2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organisme competente conform legii.
- Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată).

• UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Rețele tehnico - edilitare, amplasate de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 102).
- Construcțiile care prin natura și destinația lor nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din Legea nr. 18/1991 (republicată), vor avea procente minime de ocupare a terenurilor și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu.

• UTILIZĂRI INTERZISE

- Nu se admit construcții pe terenurile de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 92).

4.2. SCHIMBAREA DESTINAȚIEI TERENURILOR AGRICOLE DIN INTRAVILAN în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 1 Regulamentul general de urbanism; destinația acestor terenuri este reprezentată în planșele de REGLEMENTĂRI ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ale Planului urbanistic general.

Obiectivele care se vor avea în vedere în condițiile mai sus amintite sunt următoarele:

- a) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare
- b) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare care le aparțin în ansambluri compacte.
- c) extinderea zonelor destinate amplasării unor unități care asigură aplicarea programului de dezvoltare economică a localității.

Operațiile legate de realizarea obiectivelor mai sus enunțate vor respecta prevederile următoarelor legi:

- Codul Civil art. 610-616, art. 622 alin. 2
- Legea nr. 50/1991 și Legea 453/2001 privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea administrației publice locale nr. 69/91 (republicată, cu modificările ulterioare)
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 2/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea protecției civile nr. 106/1996 - art. 32-35
- Legea cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată) art. 91-92, 94, art. 18
- Legea privind protecția mediului 158/1999 cu modificările ulterioare
- Legea locuinței nr. 114/1996 (republicată și modificată prin legea nr. 145/1999)
- O.G.R. nr. 148/1999 privind reglementarea regimului juridic al terenurilor destinate construirii de locuințe prin A.N.L.
- H.G.R. nr. 521/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice privind finanțarea lucrărilor de cadastru de specialitate imobiliar-edilitar și de constituire a băncilor de date urbane
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor Tehnice privind realizarea străzilor în localitățile rurale
- Ordinul M-I. nr. 775/1998 pentru aprobarea normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară
- Ordinul Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Ordinul nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI și S.R.I. pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, art. 1, art.2 pct. b, art. 3.

Cu respectarea prevederilor cuprinse în actele normative mai sus enunțate, se pot lua decizii, în privința utilizării terenurilor după cum urmează:

UTILIZĂRI PERMISE

- Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul regulament.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- În perimetrele de protecție a zonei cu valoare de patrimoniu construcțiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităților de specialitate competente.
- Construcțiile amplasate în vecinătatea obiectivelor cu destinație specială vor fi autorizate numai cu avizul autorităților menționate în Ordinul 94/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI și S.R.I.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

4.3. AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PE TERENURILE CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ DIN EXTRAVILANUL ȘI INTRAVILANUL LOCALITĂȚII se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Suprafața terenurilor împădurite este de 8,04ha aflate în proprietatea primăriei Dorobanți.

Intervențiile pe aceste terenuri sunt permise cu respectarea următoarelor legi:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată).
- Legea nr. 26/1996 (Codul Silvic).
- Legea nr. 141/1999 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național.
- Legea protecției mediului nr. 159/1999 cu modificările ulterioare.
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996.
- Legea 107/1999 privind ameliorarea prin împădurire a terenurilor degradate.
- H.G.R. nr. 972/1998 privind organizarea și funcționarea autorității naționale pentru turism.

UTILIZĂRI PERMISE

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local prevăzute de legea nr. 26/1996 - Codul silvic (cu modificările ulterioare).

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fazănării, păstrării etc).

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții sau amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic).

4.4. RESURSE ALE SOLULUI - ape geotermale

1. Autorizarea lucrărilor în zonele care conțin resurse ale solului, acestea fiind materializate în cele două foraje de ape geotermale, respectiv în zonele de protecție a acestora (care au fost delimitate pentru forajul 1611: 47,3m × 22,4, iar pentru forajul 1613: 50m × 30m) este interzisă.
2. Autorizarea executării construcțiilor necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene cu avizul organelor de stat specializate.
3. Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

- 4.5.** Pe teritoriul administrativ al comunei Dorobanți se află o suprafață de 28,7.ha APE. Autorizarea construcțiilor pe aceste suprafețe sau în zonele riverane se supun articolului 7 din Regulamentul General de Urbanism și următoarelor legi și acte normative.
- Codul Civil - art. 587
 - Legea fondului funciar (republicată nr. 18/1991.
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
 - Legea cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996.
 - Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările ulterioare.
 - Legea nr. 171/1997 pentru aprobarea PATN - Secțiunea III - Ape.
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică.
 - Legea protecției mediului, 137/1995 republicată.
 - H.G.R. nr. 981 privind înființarea Companiei Naționale "Apele Române S.A."
 - H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.
 - H.G.R. nr. 638/1999 privind aprobarea Regulamentului de apărare împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase și a accidentelor la construcțiile hidrotehnice.
 - Ordinul M.A.P.P.M. nr. 6991/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor.
 - Ordinul M.A.P.P.M. nr. 277/1997 pentru aprobarea normativului de conținut al documentațiilor tehnice necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor și autorizației de gospodărire a apelor.
 - Ordinul M.A.P.P.M. nr. 207/1997 privind procedura de notificare.
 - Ordinul M.A.P.P.M. nr. 279/1997 pentru aprobarea normelor metodologice privind avizul de amplasament - Anexa 1
 - Ordinul Ministerului transporturilor nr. 44/1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător.
 - Ordinul Ministerului Sănătății privind Normele metodologice de avizare sanitară.
- Cu respectarea celor de mai sus se stabilesc următoarele reglementări:

UTILIZĂRI PERMISE

- Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunii distructive a apelor.
- Lucrări destinate exploatarea iazurilor piscicole.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Lucrări de poduri și drumuri la traversarea cursurilor de apă cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul primărilor și al autorităților competente în gospodărire a apelor.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții în zonele de protecție ale captărilor de apă.
- Orice fel de construcții în albia majoră a văii Dorobanți.

4.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500m față de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior.

Se exceptează de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcții - anexă, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

BAZA LEGALĂ

- Legea nr. 56/1992 privind frontiera de stat a României - art. 4, art. 5, art. 52, art. 53, art. 54, art. 69 (pct (i))
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 art. 2 pct (d)
- Legea mediului nr. 137/1995 - Anexa II, art. 8, pct (j)
- Ordin al MAPPM nr. 125/1995 pentru aprobarea Producției de reglementare a activităților economice cu impact asupra mediului înconjurător - art. 3.3. alin. 3.3.3. pct, © - pentru efectele transfrontierei ale impactului
- Ordinul nr. 34/N/M.30/3422/42212 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI și SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, art. 1 pct. ©
- Fâșia de protecție a frontierei este reprezentată de o zonă cu o lățime de 20m începând de la linia frontierei de stat, pentru frontiera de uscat și de la limita revărsărilor de ape, pentru frontiere de ape, către interior.
- Zona de frontieră este alcătuită din teritoriul comunelor, orașelor și municipiilor, care potrivit organizării administrative a teritoriului României, sunt situate în apropierea frontierei de stat pe o adâncime de 20 km față de aceasta, către interior (Legea nr. 56/1992).
- Fâșia de protecție a frontierei face parte din domeniul public de interes național și se administrează de către grăniceri. Pe teritoriul său se constituie culoarul de frontieră, convenit de statul român cu celelalte state vecine, în scopul menținerii vizibilității și asigurării protecției semnelor de frontieră. Lucrările de construcții și amenajări din vecinătatea se va execută în conformitate cu prevederile legale.
- Construcțiile și amenajările cu activități susceptibile să producă poluare cu efecte transfrontieră vor putea fi autorizate după elaborarea studiilor de impact și obținerea acordului de mediu conform legii.
- Pentru localitățile situate în zona de frontieră documentațiile de urbanism vor prelua prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și studiilor transfrontieră.
- Aplicarea prevederilor prezentului Regulament pentru terenurile amplasate în zona de frontieră se va face după cum urmează.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDUTII

- Construcțiile prevăzute de articolul 4.6. alin. 2 al Regulamentului general de urbanism, cele prevăzute de Legea nr. 565/1992 la art. 54, precum și cele prevăzute de Legea nr. 18/1991 art. 2 pct.(d), cu avizul conform al organelor administrației publice de specialitate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Lucrările de construcții și amenajări specifice localităților amplasate în extravilanul acestora la o distanță mai mică de 500m față de fâșia de protecția a frontierei.
- Construcțiile și amenajările poluante cu efect transfrontieră.

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

5.1. Pe teritoriul administrativ al comunei Dorobanți nu există zone expuse la riscuri naturale, stabilite în condițiile articolului 10 din Regulamentul General de urbanism,

5.2. Pe teritoriul comunei Dorobanți nu există zone expuse la riscuri tehnologice. Autorizarea lucrărilor în zonele de servitute a conductelor de alimentare cu apă, canalizare și a căilor de comunicație se supune prevederilor art. 11 din R.G.U. cu respectarea prevederilor următoarelor legi și acte normative:

- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1994.
- Legea nr. 212/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.
- O.G.R. nr. 43/1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
- Ordinul MLPAT și ONCGC nr. 91/N/912-CP/1996 pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

În condițiile susmenționate se admit următoarele:

UTILIZĂRI PERMISE

- Orice fel de construcții sau amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Toate tipurile de construcții cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico - edilitare, căi de comunicații, precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului, cu avizul organismelor competente.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Toate tipurile de construcții și amenajări în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecția mediului, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice.

5.3. LUCRĂRILE DE UTILITATE PUBLICĂ propuse spre realizare în perioada de valabilitate a P.U.G. - Dorobanți sunt expuse în Vol. I - Memoriu General și în următoarele planșe:

- Reglementări 03 A/D
- Alimentare cu apă/canalizare 01 ED/D
- Încadrare în teritoriu 01 A

Terenurile destinate acestor obiective sunt supuse prevederilor art. 16 din R.G.U., iar autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri se face cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Constituția României, art. 41.
- Codul Civil art. 481.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

- Legea protecției civile nr. 106/1996 art. 32-35 și art. 52.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N. Secțiunea I - Căi de comunicație.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea din cauză de utilitate publică art. 1, art. 5, art. 6, art. 7, art. 8, art. 10, art. 24, art. 35.
- Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regională în România.
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996, art. 2, art. 4, art. 5, art. 6, art. 8.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată).
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic art. 54, art. 74.
- Legea nr. 141/1996 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național, art. 19., art. 22.
- Legea protecției mediului nr. 137/199C republicată cu modificările ulterioare,
- Ordinul nr. 4101/N/15/3733 al MLPAT și DAPL din 1997 privind situația terenurilor destinate construcțiilor de locuințe

În condițiile enunțate se pot lua următoarele decizii.

UTILIZĂRI PERMISE

- Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate în condițiile legii.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcții cu durată limitată de existență (provizorii)

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții sau amenajare cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile,

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. În vederea ASIGURĂRII CONDIȚIILOR DE ÎNSORIRE ȘI CONFORT PSIHOLOGICE autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 și a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministerul Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației.
- P 71 - Normativ de proiectare privind iluminatul natural în clădiri industriale.
- STAS 6221 - Construcții civile, industriale și agrozootehnice.
Iluminatul natural al încăperilor
- STAS 6448/1 - privind calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.

6.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN - Secțiunea I Căi de comunicație (Anexa I și II).
- Legea Cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare).
- Legea 137/1995 privind protecția mediului (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor.
- Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului.

- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor și ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1996 privind aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

6.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT se va autoriza în condițiile art.23 din Regulamentul General de urbanism cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 622.
- Legea nr. 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea protecției mediului nr.137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- O.G.R. nr.43/1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare și avizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Metodologice privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar al localităților.
- STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de cicliști, prescripții de proiectare.

6.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN TERITORIUL PARCELEI se va autoriza în condițiile articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism și cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 461-471 art. 590-599, art. 610-614.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicații imobiliare.
- Legea protecției mediului, nr. 137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR SE VA FACE, ÎN CEEA CE PRIVEȘTE ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE, în condițiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi și acte normative.

- Codul civil art. 616-619.
- Legea 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor.
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, art. 23-27, Anexa 1.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență.
- P 118-99 - normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

UTILIZĂRI PERMISE

- Construcții și amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

UTILIZĂRI INTERZISE

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

7.2. La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la ACCESSE PIETONALE și de asemenea condițiile următoarelor legi din acte normative:

- Codul Civil - art. 616-619.
- Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr. 82/1998 privind regimului juridic al drumurilor.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale - Anexă.
- CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcțiilor și locurilor publice la cerințele persoanelor handicapate.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație în localități și în zonele de influență.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale și piste de cicliști. Prescripții de proiectare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE A CONSTRUCȚIILOR va avea în vedere la autorizarea acestora, îndeplinirea condițiilor articolelor 27, 28 și 29 din regulamentul General de urbanism, cu respectarea prevederilor următoarelor legi și acte normative.

- Codul Civil art. 610.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare).
- O.G.R. nr. 10/1995 privind creșterea competenței autorităților publice locale pentru aprobarea documentațiilor tehnico economice ale investițiilor de interes județean sau local.

- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- P.E. - 132 Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 122-99 - Normativ de proiectare și execuție a lucrărilor de alimentare cu apă a localităților.
- NTPA-002/97 - Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților.
- S.R. - 8591/97 - Rețele electrice subterane. Condiții de amplasare.
- STAS 9570/1 - Marcarea și reparare rețelelor de conducte și cabluri în localități.
- S.R. 1343-1 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 1481 - Canalizări - rețele exterioare. Criterii generale și studii de proiectare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. OPERAȚIILE DE PARCELARE CARE SE VOR EFECTUA PE TERENURILE NOU INTRODUSE ÎN INTRAVILAN vor respecta prevederile articolului 30 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 350/2001 a urbanismului.
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 106/1996 privind protecția civilă.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 212/1997 pentru aprobarea O.G.R. nr. 60 privind apărarea împotriva incendiilor.
- H.G.R. nr. 31/1996 privind metodologia de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221/1995 al MLPAT, MApN, MI și SRI pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare sanitară.
- Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Normelor metodologice privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul MLPAT 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de amenajare teritoriului și urbanism.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. AUTORIZAREA AMENAJĂRII SPAȚIILOR VERZI ȘI A ÎMPREJMUIRIILOR se va face în condițiile aplicării prevederilor articolului 34 și anexa 6 și a articolului 35 din Regulamentul General de urbanism, cu respectarea mențiunilor din următoarele legi și acte normative:

- Codul Civil art. 607-6089, art. 590-601, art. 606, art. 611, art. 622.
- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecția mediului.
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.

TITLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

11.1. Zonele FUNCȚIONALE STABILITE conform punctului 3.3. din prezentul regulament sunt puse în evidență în planșele ÎNCADRARE ÎN TERITORIU, REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

11.2. Datorită dispersiei în teritoriul intravilan, dar și datorită trăsăturilor morfologice diferențiate, zonele funcționale au fost evidențiate prin intermediul unor subzone. Acestea sunt determinate în planșele UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ și sunt expuse în prezentul regulament.

11.3. Zonele și subzonele funcționale din care este compus intravilanul comunei Dorobanți sunt următoarele:

- LOCALITATEA DOROBANȚI
 - Zone pentru locuințe - L
 - zonele de locuit L₂, L₃, L₄, L₅ din U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R.4, U.T.R. 5
 - Zona pentru instituții publice, servicii - IS
 - zona IS₁ din U.T.R. 1, zona centrală
 - Zona pentru industrie, depozitare - ID
 - zona ID din U.T.R. 11
 - Zone pentru unități agrozootehnice - A
 - subzona A7 - din U.T.R. 7
 - subzona A8 - din U.T.R. 8
 - subzona A9 - din U.T.R. 9
 - subzona A10 - din U.T.R. 10
 - Zone pentru spații verzi, agrement - SP
 - subzona SP1 din U.T.R. 1, ștrand, teren sport
 - subzona SP6 din U.T.R. 6, zona agrement
 - Zona pentru gospodărie comunală, cimitire - Gc
 - subzona GC1 din U.T.R. 12, cimitir
 - Zone pentru echipării tehnico - edilitare - TE
 - subzona TE14 din U.T.R. 14, stația pompe
 - subzona TE15 din U.T.R. 15 - viitoare stație epurare
 - Zona pentru destinație specială - Gs
 - subzona Ds din U.T.R. 13, pichet grăniceri

DOROBANTI

TITLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

1. U.T.R. 1

1.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1

- (1) U.T.R. 1 se află situată în zona centrală a localității, fiind chiar centrul acesteia

Articolul 2

- (1) U.T.R. 1 are ca funcțiune dominantă instituții și servicii publice, complementar locuințe.

Articolul 3

- (1) Funcțiunile complementare admise în U.T.-R. 1 sunt acelea de locuințe și amenajări spații verzi.

1.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 4

Utilizări permise

- construcții pentru instituții publice și servicii
- locuințe colective și individuale în subzone de locuințe
- echipare tehnico - edilitară
- amenajări teren sport, ștrand
- amenajări spații verzi și obiecte mobilier urban în aliniament stradal

Articolul 5

Utilizări permise cu condiții

- (1) Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zone de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul deținătorilor de drumuri și rețele edilitare.

1.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Articolul 6

Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea construcțiilor având ca destinație instituții și servicii de utilitate publică se va face cu respectarea prevederilor anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Orientarea locuințelor va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1^{1/2} ore la solstițiul de iarnă.

Articolul 7

Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.
- (3) În zona de protecția a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 8

Amplasarea față de aliniament

- Construcții se vor amplasa la aliniamentul existent sau retrase cu maximum 5m față de acesta, în funcție de necesitățile funcționale.

- Articolul 9 Amplasarea în interiorul parcelei
- (1) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:
 - 1,90m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
 - 0,60m dintre golul care asigură privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
 - (2) Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă este cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.
 - (3) În cazul construcțiilor de utilitate publică distanțele minime între clădiri se stabilesc pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

1.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Articolul 10 Accese carosabile
- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, conform destinației construcției.
 - (2) Stabilirea, condițiilor, a tipului și a numărului de accese carosabile va respecta prevederile Anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.
 - (3) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,80m lățime și 4,0m înălțime. În cazul unor curți interioare cu o suprafață mai mare de 600mp asigurarea unor accese dimensionate în condițiile expuse anterior, este obligatorie.

- Articolul 11 Accese pietonale
- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinația clădirii.
 - (2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap.

1.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- Articolul 12 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă
- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, energie electrică și canalizare (în viitor)
 - (2) Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră în sistem centralizat se admite autorizarea construcțiilor echipate cu sistem individual de colectare a apelor de canal menajer (rezervor vidanjabil).

- Articolul 13 Realizarea de rețele tehnico edilitare
- (1) În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral în baza unor relații contractuale cu Primăria.
 - (2) Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

- Articolul 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
- Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

1.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

- Articolul 15 Parcelare
- Dimensiunea minimă a parcelelor construibile este:
- 150mp pentru construcții înșiruite
 - 200mp pentru construcții cuplate sau izolate, cu condiția asigurării unui front stradal de minimum 8.

- Articolul 16 Înălțimea construcțiilor
(1) Înălțimea maximă admisă este P+1 etaj.
- Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor
(1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea noilor construcții din următoarele puncte de vedere:
- conformarea construcției (se recomandă învelitoare de șarpantă)
 - materiale de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje
 - culorile ansamblului și ale detaliilor
 - conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea gurilor.
- Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului
în U.T.R. 1 se stabilesc următorii indicatori:
- P.O.T. maxim = 50 %
 - C.U.T. maxim = 1

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

- Articolul 19 Parcaje
(1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.
(2) Se admite realizarea de parcaje, pentru unitățile de utilitate publică, amplasate pe terenuri aparținând domeniului public, cu acordul proprietarului.
(3) Autorizarea construcțiilor de locuințe este condiționată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.
- Articolul 20 Spații verzi
(1) Se vor menține actualele spații verzi și se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare și rigole.
(2) Aliniamentele plantate vor fi conformate și amplasate astfel încât să nu afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală.
- Articolul 21 Împrejurimi
(1) Împrejurimile construcțiilor cu funcțiuni de utilitate publică vor fi transparente.
(2) Împrejurimile pot purta panouri publicitare.
(3) Împrejurimile pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuințe vor fi transparente, cu excepția celor din zona curților care vor fi opace și care vor avea înălțimea de 2m.

2. U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4, U.T.R. 5

2.1. Capitolul I - Generalități

- Articolul 1
(1) U.T.R. 2 și U.T.R. 3 reprezintă cele două zone mari de locuințe situate în sudul respectiv nord - estul localității, cu terenuri foarte mari (aproximativ 3.000 mp)
(2) U.T.R. 4 și U.T.R. 5 reprezintă cele două zone de locuit din centru - est și centru - vest al comunei, cu terenuri de aproximativ 1.000 mp.
- Articolul 2 Funcțiunea dominantă a U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4 și U.T.R. 5 este aceea de locuințe.
- Articolul 3 Funcțiunile complementare admise sunt acelea de servicii și amenajări spații verzi.

2.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

- Articolul 4 Utilizări permise în U.T.R. 2, U.T.R. 3, U.T.R. 4 și U.T.R. 5:
- Construcții pentru locuințe individuale

- ateliere de mică producție meșteșugărească
 - servicii de cartier
 - echipare tehnico - edilitară
 - drumuri
 - spații verzi
- Articolul 5 Utilizări permise cu condiții
- (1) Autorizarea construcțiilor în zone de protecție a drumurilor sau rețelelor de echipare tehnico - edilitară este permisă numai cu avizul deținătorilor de drum sau rețele
- Articolul 6 Interdicții temporare
- (1) Autorizarea construcțiilor în U.T.R. 5, în zona propusă pentru extinderea perimetrului de locuințe, este posibilă după aprobare P.U.D. Extindere zonă locuit și scoaterea terenurilor din circuitul agricol.

2.3. Capitolul III - Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

- Articolul 7 Orientarea față de punctele cardinale
- (1) Orientarea construcțiilor având ca destinație producția sau serviciile publice se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Orientarea construcțiilor pentru locuințe va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1^{1/2} ore la solstițiul de iarnă.
- Articolul 8 Amplasarea față de drumurile publice
- (1) În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea oricăror construcții și amenajări adiacente drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi, cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (3) În zona de protecție a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.
- Articolul 9 Amplasarea față de aliniament
- (1) Construcțiile de locuințe se vor amplasa la aliniamentul existent sau retrase cu maximum 10m față de acesta.
- (2) Anexele gospodărești ale locuințelor se vor amplasa retrase cu cel puțin 15m față de aliniament.
- (3) Construcțiile destinate serviciilor publice se vor amplasa, față de aliniament, în funcție de necesitățile funcționale ale acestora.
- Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei
- (1) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:
- 1,90m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
 - 0,60m între golul care permite privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
- (2) Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de 3m.
- (3) În cazul construcțiilor de utilitate publică, distanțele minime între clădiri se stabilesc pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumul public, direct sau prin servitute de trecere, conform destinației construcției.
- (2) Stabilirea, condițiilor, a tipului și a numărului de accese carosabile va respecta prevederile Anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

Articolul 12 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale la drumul public, direct sau prin servitute de trecere, potrivit cu destinația clădirii.
- (2) Accesele la clădirile cu funcțiuni de utilitate publică vor fi conformate astfel încât să asigure accesul persoanelor cu handicap.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 13 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării acestora la rețelele edilitare existente în zonă.
- (2) Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră în sistem centralizat, construcțiile branșate la rețeaua de alimentare cu apă curentă vor fi autorizate numai cu condiția echipării acestora cu sistem individual de colectare a apelor uzate menajere (rezervor vidanjabil).

Articolul 14 Realizarea de rețele tehnico edilitare

- (1) În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral, în baza unor relații contractuale cu Primăria.
- (2) Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Articolul 16 Parcelare

Dimensiunea minimă a parcelelor construibile este:

- 150mp pentru construcții înșiruite
- 200mp pentru construcții cuplate sau izolate, cu condiția asigurării unui front stradal de minimum 8.

Articolul 17 Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă admisă în U.T.R.2, U.T.R. 3, U.T.R. 4 și U.T.R. 5- expuse în acest capitol este P+M.

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări integrarea construcțiilor noi din următoarele puncte de vedere:

- conformarea construcției (se recomandă învelitoare de șarpantă)
- materiale de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje
- culorile ansamblului și ale detaliilor
- conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea golurilor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului în U.T.R.2, U.T.R. 3, U.T.R. 4 și U.T.R. 5;
P.O.T. = 30 %
C.U.T. = 0,6

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

Articolul 19 Parcaje

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Se admite realizarea de parcaje, pentru unitățile de utilitate publică, amplasate pe terenuri aparținând domeniului public, cu acordul proprietarului de teren.
- (3) Autorizarea construcțiilor de locuințe este condiționată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.

Articolul 20 Spații verzi

- (1) Se vor menține actualele spații verzi și se vor completa cu alinamente plantate între trotuare și rigole.
- (2) Alinamentele plantate vor fi conformate și amplasate astfel încât să nu afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală.

Articolul 21 Împrejurimi

- (1) Împrejuririle construcțiilor de utilitate publică vor fi transparente.
- (2) Împrejuririle pot purta panouri publicitare.
- (3) Împrejuririle pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuințe vor fi transparente, cu excepția celor din zona curților care vor fi opace.

3. U.T.R. 6

3.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1 Tipuri de zone funcționale

- (1) U.T.R. 6 va fi amplasată în zona central estică a localității Dorobanți, în extinderea zonei de sport - agrement (ștrandul existent) între două drumuri marginale existente, care o vor deservi
- (2) U.T.R. 6 va avea ca destinație zona de agrement.

Articolul 2 Funcțiuni dominante

- (1) Funcțiunea dominantă a acestei unități este aceea de agrement, sport, turism.
- (2) Funcțiunile complementare admise sunt acelea de servicii.

3.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 3 Utilizări permise

În toate unitățile este permisă autorizarea construcțiilor având următoarele destinații:

- căsuțe de vacanță
- servicii (bază tratament ape geotermale)
- dotări sport: terenuri tenis, volei, golf, etc.
- căi de circulație rutieră și pietonală
- echipare edilitară

- Articolul 4 Utilizări permise cu condiții
Se va respecta regimul de protecție sanitară a cimitirului și al rețelei de apă geotermală care grevează de sarcini terenul (conform pl. Reglementări).
- Articolul 5 Interdicții temporare
Autorizarea lucrărilor în U.T.R. este interzisă până la elaborarea unui plan urbanistic, în urma aprobării acestuia făcându-se operațiunile cu terenuri și stabilizându-se toate condițiile de construibilitate.

3.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

- Articolul 6 Orientarea față de punctele cardinale
- (1) Orientarea construcțiilor destinate serviciilor publice se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.
 - (2) Orientarea construcțiilor pentru locuințe va fi astfel realizată încât să asigure pentru toate încăperile de locuit o însorire minimă de $1^{1/2}$ ore la solstițiul de iarnă.
- Articolul 7 Amplasarea față de drumurile publice
- (1) În zona de protecție a drumurilor publice este permisă, cu avizul conform al organelor de specialitate, autorizarea oricăror construcții și amenajări adiacente drumurilor.
 - (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), și cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, lucrări de amenajare a malurilor și spații verzi, mobilier urban.
- Articolul 8 Amplasarea față de aliniament
- (1) Construcțiile de locuințe se vor amplasa la aliniament.
 - (2) Construcțiile destinate serviciilor sau atelierelor de producție se vor amplasa la aliniament, sau retrase față de acesta în funcție de necesitățile funcționale ale construcției.
 - (3) Aliniamentul se va stabili prin planuri urbanistice de zonă.
- Articolul 9 Amplasarea în interiorul parcelei
- (1) Distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:
 - 1,90m între fațadele cu goluri care asigură privirea directă sau balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
 - 0,60m între golul care permite privirea piezișă, sau balcon și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
 - (2) Construcțiile de locuințe vor fi amplasate izolat.
 - (3) În cazul construcțiilor de utilitate publică, distanțele minime între clădiri se stabilesc pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

3.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Articolul 10 Accese carosabile
- (1) Autorizarea construcțiilor va fi permisă numai dacă se asigură acces carosabil direct la drumul public, în conformitate cu destinația construcției.
 - (2) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.
- Articolul 11 Accese pietonale
- (1) Autorizarea construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale directe la căile de comunicație publică.

- (2) Accesele la clădirile de utilitate publică vor fi conformate astfel încât să asigure accesul persoanelor cu handicap.

3.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- Articolul 12 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă:
- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării acestora la rețelele edilitare existente în zonă.
- (2) Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră în sistem centralizat, construcțiile branșate la rețeaua de alimentare cu apă curentă vor fi autorizate numai cu condiția echipării acestora cu sistem individual de colectare a apelor uzate menajere (rezervor vidanjabil).
- Articolul 13 Realizarea de rețele tehnico edilitare
- (1) Realizarea rețelelor de echipare edilitară poate fi făcută cu participarea utilizatorilor sau integral în baza unor relații contractuale cu deținătorii de rețele.
- (2) Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de acestea.
- Articolul 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
- Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

3.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

- Articolul 15 Parcelare
- Parcelările care urmează să se realizeze în cele trei unități, vor îndeplini următoarele condiții minime:
- front stradal 12m
 - suprafața parcelei 500mp
 - adâncimea mai mare, sau cel puțin egale cu lățimea
- Articolul 16 Înălțimea construcțiilor
- Regimul de înălțime maximă a unităților este de P+1
- Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor
- Normele referitoare la aspectul exterior al construcțiilor se vor stabili prin P.U.Z. Se vor avea în vedere următoarele aspecte:
 - conformarea construcției
 - materiale de construcție utilizate
 - culorile ansamblului și de detaliu
 - conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea golurilor.
- Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului
- Indicatorii instituți în cele trei unități sunt următorii:
- P.O.T. maxim = 30 %
- C.U.T. maxim = 0,6

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

- Articolul 19 Parcaje
- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă se asigură dotarea cu parcaje conform destinației construcției.
- (2) Autorizarea construcțiilor de locuințe este permisă numai dacă se asigură minimum 1 loc de parcare (sau garaj) în interiorul parcelei.

- Articolul 20 Spații verzi
- (1) Malurile văii vor fi amenajate cu aliniamente plantate.
 - (2) Aliniamentele plantate vor fi conformate și amplasate astfel încât să nu afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală.
- Articolul 21 Împrejmuiri
- (1) Împrejmuirile construcțiilor spre vale vor fi transparente.
 - (2) Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuințe vor fi transparente, cu excepția celor din zona curților care vor fi opace.
 - (3) Înălțimea minimă a împrejmuirilor spre proprietăți private va fi de 2m.

4. U.T.R. 7, U.T.R. 8, U.T.R. 9, U.T.R. 10

4.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1

- (1) U.T.R. 7 este unitate agrozootehnică situată în intravilanul comunei, zona central - estică, cu specificul sere.
- (2) U.T.R. 8 este unitate agrozootehnică situată în nordul localității, cu specificul puieți, butași
- (3) U.T.R. 9 este unitate agrozootehnică situată în trup izolat, saivan.
- (4) U.T.R. 10 va fi o unitate agrozootehnică, în trup izolat - nu se cunoaște profilul exact al viitoarei unități.

Articolul 2

- (1) U.T.R. 7, 8, 9, 10 au ca funcțiune dominantă unități agrozootehnice.

Articolul 3

- (1) Funcțiunile complementare nu se admit în aceste U.T.R.-uri.

4.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 4

Utilizări permise

- construcții cu profil agrozootehnic
- servicii (birouri) administrative pentru aceste unități
- echipare tehnico - edilitară (rețele, chiar stații de epurare proprii, dacă este cazul)
- drumuri, alei, parcaje de incintă
- amenajări spații verzi

Articolul 5

Utilizări permise cu condiții

- (1) Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare se face cu avizul deținătorilor de drumuri și rețele edilitare.

Articolul 6

Utilizări interzise

- (1) În U.T.R. 10 se interzice autorizarea oricăror lucrări până la aprobarea unui P.U.Z. care să determine toate condițiile de construibilitate pe teren.

4.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

4.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Articolul 7

Orientarea față de punctele cardinale

- (1) În U.T.R. 7, 8, 9 și 10 spațiile administrative vor fi orientate sud-vest, sud, sud-est.

Articolul 7

Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza construcții sau amenajări sau amenajări adiacente drumului public, cu avizul organelor de specialitate.

- (2) În zona de protecție a drumului public se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul anterior lucrări de echipare tehnico - edilitară, cu avizul organelor de specialitate, și cu condiția ca prin conformare sau exploatare să nu afecteze fluenta circulației pietonale sau carosabile.
- Articolul 8 Amplasarea față de aliniament
- (1) În U.T.R. 7, 8, 9 și 10 construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament cu cel puțin 15m.
- Articolul 9 Amplasarea în interiorul parcelei
- (2) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:
- 1,90m între fațadele cu ferestre și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
 - 0,60m între golul care permite privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
- (2) Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă este de 3,50m.
- 4.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- Articolul 10 Accese carosabile
- (1) Autorizarea construcțiilor în toate unitățile este permisă numai dacă se asigură acces carosabil direct la drumul public, conform destinației construcției.
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime. În cazul unor curți interioare cu suprafață mai mare de 600mp asigurarea unor accese dimensionate în condițiile expuse anterior este obligatorie.
- Articolul 11 Accese pietonale
- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinația clădirii direct din căile de circulație publică.
- (2) Conformarea acceselor pietonale în U.T.R. 3, 4 și 5 vor fi astfel realizate încât să asigure circulația persoanelor cu handicap.
- 4.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**
- Articolul 12 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă:
- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă în U.T.R. 7, 8, 9 și 10 numai dacă acestea vor fi racordate la rețeaua tehnico - edilitară.
- (2) Până la realizarea unui sistem centralizat de canalizare menajeră, în U.T.R. 7, 8, 9 și 10 se admite autorizarea construcțiilor echipate cu sistem individual de colectare a apelor uzate (rezervor vidanjabil).
- (3) În U.T.R. 7, 8, 9 și 10 se admite autorizarea construcțiilor echipate cu sisteme tehnico - edilitare individuale.
- Articolul 13 Realizarea de rețele tehnico edilitare
- (1) În cazul în care branșarea consumatorilor din U.T.R. 7, 8, 9 și 10 necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare, acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral, în baza unor contracte cu primăria sau deținătorii de rețele.
- (2) Cheltuielile de branșare sau racordare cad în sarcina investitorilor sau beneficiarilor.
- Articolul 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
- Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție, rețele tehnico - edilitare aparțin, pe lungimea care are caracter de utilitate publică, domeniului public.

4.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

- Articolul 15 Parcelare
- (1) În U.T.R. 7, 8, 9 și 10 sunt permise operații de divizare a parcelelor existente cu condiția asigurării unui front minim la aliniamentul de 25 de m.
 - (2) Dimensiunea minimă a parcelelor construite este de 250mp.
- Articolul 16 Înălțimea construcțiilor
- (1) Înălțimea construcțiilor se va stabili în funcție de necesitățile funcționale ale construcțiilor.
 - (2) Înălțimea maximă admisă în U.T.R. 7, 8, 9 și 10 - 10m.
 - (3) Numărul maxim de nivele admis în U.T.R. 7, 8, 9 și 10 - P+M.
- Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor
- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă Aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei.
 - (2) Pentru autorizarea clădirilor în U.T.R. 7, 8, 9 și 10 se va avea în vedere încadrarea lor armonioasă în peisaj prin conformare și materialele utilizate.
- Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului
- Indicatorii specifici unităților sunt:
- P.O.T. maxim = 15%
- C.U.T. maxim = 0,2

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

- Articolul 19 Parcaje
- Autorizarea construcțiilor în U.T.R. 3, 4 și 5 este permisă numai dacă se asigură în interiorul incintei numărul de parcaje necesar conform Anexei nr.5 din Regulamentul General de Urbanism.
- Articolul 20 Spații verzi
- În U.T.R. 7, 8, 9 și 10 autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea perimetrală în incintă, a unui spațiu plantat cu rol de protecție în lățime minimă de 5m.
- Articolul 21 Împrejurimi
- (1) În U.T.R. 7, 8, 9 și 10 se vor realiza împrejurimi transparente, cu excepția celor din zona anexelor care vor fi opace.

5. U.T.R. 11

5.1. Capitolul I - Generalități

- Articolul 1 Tipuri de zone funcționale
- Articolul 2 Funcțiuni dominante
- (1) U.T.R. 11 are ca funcțiune industrie, depozitare.
- Articolul 3 Funcțiuni complementare
- (1) Funcțiunile complementare în U.T.R. 11 nu se admit.

5.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

- Articolul 4 Utilizări permise
- construcții pentru industrie ușoară, nepoluantă, depozitare
 - echipare tehnico - edilitară
 - drumuri
 - amenajări spații verzi
- Articolul 5 Utilizări permise cu condiții:

- (1) Autorizarea lucrărilor și construcțiilor în zona de protecție a drumurilor și rețelelor edilitare se va face cu avizul deținătorilor de drumuri și rețele edilitare.

Articolul 6 Interdicții permanente:

- (1) Se interzice autorizarea oricăror lucrări în zona propusă pentru extindere până la aprobarea unui P.U.D.

5.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

5.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Articolul 7 Orientarea față de punctele cardinale:

La amplasarea clădirilor se va avea în vedere orientarea spațiilor cu destinație administrativă spre sud, sud-est sau sud-vest.

Articolul 8 Amplasarea față de drumurile publice:

- (1) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente funcționalității drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.
- (3) În zona de protecție a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări, care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 9 Amplasarea față de aliniament:

- (1) Aliniamentul se stabilește la o distanță de 10m din axul drumului actual.
- (2) Construcțiile se vor amplasa retrase de la aliniament cu cel puțin 10m.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei:

- (1) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:
- 1,90m între fațadele cu goluri care permit privirea directă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
 - 0,60m între golul care permite privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
- (2) Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă este de 3,50m.
- (3) Distanțele minime dintre clădiri, fac în cazul U.T.R. 11 obiect de avizare pentru unitatea teritorială de pompieri.

5.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 Accese carosabile:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice.
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime. În cazul unor curți interioare cu o suprafață mai mare de 600mp asigurarea unor accese dimensionate în condițiile expuse anterior este obligatorie.

Articolul 12 Accese pietonale:

- (1) Autorizarea construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivite cu destinația clădirii direct din căile de circulație publică.

5.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 13 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă acestea vor fi racordate la rețeaua tehnico - edilitară existentă.

- (2) Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră centralizat se admite autorizarea construcțiilor echipate cu sistem individual de colectare a apelor de canal menajer (rezervor vidanjabil).
- Articolul 14 Realizarea de rețele tehnico edilitare:
- (1) În cazul în care branșarea consumatorilor necesită extinderea rețelelor tehnico - edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral în baza unor relații contractuale cu Primăria.
- (2) Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de acestea.
- Articolul 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:
Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

5.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

- Articolul 16 Parcelare:
- (1) Dimensiunile și suprafețele parcelelor construibile se vor stabili în funcție de necesitățile funcționale ale construcțiilor.
- (2) Nu se admite constituirea unor parcele fără front stradal de minimum 25m.
- Articolul 17 Înălțimea construcțiilor:
- (1) Înălțimea construcțiilor se va stabili în funcție de necesitățile tehnologice ale acestora.
- (2) Numărul maxim de nivele admis este P+M.
- Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor
- La autorizarea construcțiilor se va urmări ca acestea să aibă un aspect exterior conform cu destinația pe care o au, fără a produce dezechilibrare în aspectul general al zonei.
- Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului:
Indicatorii specifici unităților sunt următorii:
P.O.T. maxim = 30%
C.U.T. maxim = 0,6

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

- Articolul 20 Parcaje:
Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă se asigură, în interiorul parcelei, numărul de locuri de parcare stabilit conform Anexei nr.5 din Regulamentul General de Urbanism.
- Articolul 21 Spații verzi:
- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă se asigură spre drumul public o zonă plantată de protecție de minimum 5m lățime.
În toate unitățile se vor respecta prevederile Anexei nr. 6 din Regulamentul General de Urbanism.
- Articolul 22 Împrejurimi:
- (1) Împrejurimile spre drumurile publice vor fi transparente.
- (2) Împrejurimile situate spre drumurile publice pot purta panouri publicitare.
- (3) Înălțimea minimă a împrejurimilor este de 2m.

6. U.T.R. 12

6.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1

- (1) U.T.R. 12 este cimitirul situat în partea estică a localității Dorobanți

Articolul 2

- (1) Funcțiunea dominantă în U.T.R. 12 este gospodărie comunală, cimitire.

Articolul 3

- (1) Funcțiunile complementare nu se admit.

6.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 4

- Utilizări permise
– gospodărie comunală, cimitire

Articolul 5

- Utilizări permise cu condiții: autorizarea lucrărilor pe baza de protecție a drumurilor și a rețelilor se face cu avizul deținătorului de drumuri și rețele edilitare.

6.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

6.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Articolul 6

- Orientarea față de punctele cardinale
Monumentele funerare vor fi orientate conform cultului.

Articolul 7

- Amplasarea față de drumurile publice
În zona de protecție a drumului public este permisă autorizarea lucrărilor de echipare edilitară, spații verzi, trotuare și parcaje, cu acordul deținătorului de drum.

Articolul 8

- Amplasarea în interiorul parcelei
Perimetral pe conturul incintelor unităților se va asigura o fâșie de protecție cu lățimea minimă de 5m.

6.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9

- Accese carosabile
Se vor asigura accese carosabile în interiorul tuturor unităților.

Articolul 10

- Accese pietonale
Se vor asigura accese pietonale în toate unitățile, conformate, astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap.

6.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 11

- Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară
(1) Prin grija Primăriei se va asigura posibilitatea racordării la rețelele tehnico - edilitare necesare.
(2) Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră centralizat se admite autorizarea construcțiilor echipate cu sistem individual de colectare a apelor de canal menajer (rezervor vidanjabil).

6.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Articolul 12

- Parcelare
(1) Forma și dimensiunile parcelelor se vor stabili de către Primărie printr-un proiect de specialitate.

Articolul 13

- Înălțimea construcțiilor
Înălțimea construcțiilor se va stabili prin certificat de urbanism.

- Articolul 14 Aspectul exterior al construcțiilor
– La autorizarea construcțiilor se va urmări ca acestea să nu altereze prin aspect imaginea subzonelor.
- Articolul 15 Procentul de ocupare a terenului
Se va stabili de către primărie, pe baza normelor sanitare.

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

- Articolul 16 Parcaje
În zona spațiului de acces a fiecărei unități se vor amenaja spații de parcare. În măsura posibilităților, acestea se vor amplasa în interiorul incintelor.
- Articolul 17 Spații verzi
(1) conturul incintelor se va amenaja o fâșie plantată, cu rol de protecție, cu lățimea de minim 5m..
(2) În interiorul incintelor, se vor rezerva suprafețe destinate spațiilor verzi reprezentând minimum 20% din suprafața incintei.
- Articolul 18 Împrejurimi
Se recomandă realizarea împrejurimilor transparente, decorative sau din gard viu.

7. U.T.R. 14, U.T.R. 15

7.1. Capitolul I - Generalități

- Articolul 1 UTR 14 este stația de pompe de pe canalul Țiganca, situată în vestul localității. UTR 15 este viitoarea stație de epurare amplasată în nord - vestul localității
- Articolul 2 Funcțiuni dominante în UTR 14, UTR 15 este aceea de echipare tehnico - edilitară.
- Articolul 3 Funcțiuni complementare nu se admit.

7.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

- Articolul 4 Utilizări permise
Este permisă autorizarea construcțiilor de echipare tehnico - edilitară.
- Articolul 5 Utilizări permise cu condiții
În zona de protecția a drumurilor, autorizarea lucrărilor este permisă cu avizul deținătorilor de drum.
- Articolul 6 Interdicții permanente
Este interzisă autorizarea unor construcții cu altă destinație decât cea stabilită prin articolul 4.

7.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

7.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

- Articolul 7 Orientarea față de punctele cardinale
Orientarea spațiilor destinate birourilor va fi spre sud.
- Articolul 8 Amplasarea față de drumurile publice
În zona de protecție a drumului public este permisă autorizarea, cu avizul conform al deținătorului de drum, pentru următoarele categorii de construcții și amenajări,
– amenajări conexe funcționării drumului public
– rețele de echipare tehnico - edilitară
- Articolul 9 Amplasarea față de aliniament
Clădirile vor fi retrase față de aliniament cu cel puțin 10m.
- Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei
(1) Clădirile și amenajările vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 10m.

- (2) Distanța minimă între clădiri va fi de 4m.

7.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 Accese carosabile

- (1) Se vor asigura accese carosabile direct din drumul public, dimensionate pentru a permite accesul autospecialelor în caz de incendiu.

- (2) Numărul acceselor carosabile se stabilește în funcție de necesitățile tehnologice.

Articolul 12 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale directe la toate clădirile, conforme cu destinația lor.

7.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 13 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă:

Autorizarea construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării lor la rețelele de echipare tehnico - edilitară existente.

Articolul 14 Realizarea de rețele tehnico edilitare

- (1) În cazul în care branșarea sau racordarea stației de epurare necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor existente, acest lucru cade în sarcina primăriei.

- (2) Cheltuielile de branșare sau racordare, cad în sarcina Primăriei.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Elementele de echipare tehnico - edilitară realizate în această unitate aparțin domeniului public.

7.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Articolul 16 Parcelare

În U.T.R. 14 și 15 nu se va realiza operații de divizare a parcelei existente.

Articolul 17 Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor se va stabili prin certificat de urbanism în funcție de necesitățile tehnologice.

Articolul 18 Aspectul exterior al clădirilor

La autorizarea construcțiilor se va urmări ca acestea să nu afecteze vecinătățile prin volum, materiale utilizate și cromatica finisajelor.

Articolul 19 Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 10%

C.U.T. maxim = 0,1

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

Articolul 20 Parcaje

În incinta stației de epurare se vor amenaja un număr de minimum 8 locuri de parcare, dispuse comasat în zona de acces carosabil.

Articolul 21 Spații verzi

- (1) Perimetrul incintei, în interiorul acesteia, se va realiza o fâșie plantată cu rol de protecție cu lățime de minimum 5m.

- (2) Suprafața spațiilor verzi va reprezenta cel puțin 20% din suprafața incintei.

Articolul 22 Împrejurimi

Împrejmuirea incintei se va realiza din materiale transparente combinate cu gard viu.

8. U.T.R. 13

8.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1 UTR 13 a fost pichet de grăniceri.

Articolul 2 Funcțiunea propusă în UTR 13 prin HG este aceea de instituții și servicii, asistență socială (cămin de bătrâni).

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise sunt cele cuprinse în sfera serviciilor și instituțiilor publice.

8.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 4 Utilizări permise
- construcții pentru instituții publice și servicii, echipare tehnico - edilitară, amenajări spații verzi.

Articolul 5 Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor sunt cele descrise la punct 1 U.T.R. 1, cap. 3.
P.O.T. maxim = 30%
C.U.T. maxim = 1
Regim de înălțime: P+1

Întocmit:
arh. FEIER GEORGETA