

S.C. **METOPA ARH. S.R.L.**  
3700 ORADEA  
3700 - Oradea, str. Deltei nr. 1  
bancar: 251101.107050009945004  
Judetul Bihor, Telefon/fax: 059-131590

Nr. reg. comert: J/05/4656/1994  
Cod fiscal: R-6534199  
Cont

S.C. BANC POST S.A. BIHOR

## FOAIE DE PREZENTARE

Lucrarea: REGULAMENT DE URBANISM  
Localitatea Tinca

Beneficiar: Consiliul Local Tinca

Proiectant: S.C. METOPA ARH S.R.L. ORADEA  
J/05/5646/1994

Contract nr. 40/1997



DIRECTOR

arh. Mihaela Unita

Colectiv de elaborare:

Arhitectura:

arh. Dana Marian

arh. Mihaela Unita

S.C. METOPA ARH S.R.L.  
ORADEA  
J/05/4656/1994

Contract nr.40/1997  
Beneficiar: Consiliul Local Tinca  
Lucrare: Regulament de urbanism pentru  
localitatea Tinca

## B O R D E R O U

### A. PIESE SCRISE:

1. Foaie de prezentare
2. Borderou
3. Regulament local de urbanism:
  - Dispozitii generale
  - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor
  - Zonificare functionala
  - Prevederi la nivelul zonelor functionale din intravilan
  - Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan

### B. PIESE DESENATE:

Unitati teritoriale de referinta de la nr. 1 - 35

INTOCMIT

arh. Dana Marian

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism care stabileste cu caracter de reglementare, urmatoarele:

- modul de utilizare a terenurilor;
- modul de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii.

Odata aprobat impreuna cu P.U.G.-ul, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

La baza elaborarii R.L.U. sta Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 cu actualizarile ulterioare, referitoare la continutul documentatiilor.

Regulamentul local de urbanism - aferent P.U.G. Tinca -, adapteaza la conditii locale prescriptiile R.L.U.La baza R.L.U. Tinca sta Planul Urbanistic General Tinca, elaborat de S.C. METOPA ARH S.R.L. Oradea, contract nr.40/1997.

### **3. DOMENIU DE APLICARE**

Planul urbanistic general, impreuna cu R.L.U. aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, in cadrul teritoriului administrativ.

Comuna Tinca are urmatoarele zone componente in intravilan:

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Localitatea Tinca, resedinta de comuna | 406,00 ha |
| 2. Sat Belfir                             | 103,00 ha |
| 3. Sat Gurbediu                           | 214,40 ha |

4. Sat Rapa	122,20 ha
5. Sat Girisul	<u>128,90 ha</u>
TOTAL INTRAVILAN PROPOS	974,50 ha

Intravilanul propus pe plansa de Reglementari a fiecărei localitati, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996.

Zonificarea functionala - prezentata pe plansa de Reglementari -, stabileste in functie de categoriile de activitati ponderea acestora in teritoriu si asigurarea compatibilitatilor functiunilor.

Prescriptiile din R.L.U. au ca suport Unitatile Teritoriale de Referinta (U.T.R.) - prezentate grafic pe plansa de obiective de utilitate publica.

U.T.R.-urile se delimiteaza prin limite fizice existente pe teren (strazi, limite de proprietate, ape, etc.).

Delimitarea U.T.R.-urilor se face pe baza criteriilor:

- functiune dominanta (omogenitate);
- zone pentru care se va elibera P.U.D. sau P.U.Z;
- categorii de interventie.

U.T.R.-ul este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate si poate cuprinde o intreaga zona functionala, mai multe subzone in cadrul acelorasi zone functionale sau din zone functionale diferite.

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

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

Conform plansei de Reglementari 2/A<sub>1</sub> se propune organizarea zonei de-a lungul Crisului Negru. De-a lungul drumului DJ.795 spre Rapa si spre Gurbediu, s-au introdus terenuri in intravilan, evidentiate in plansa 3/A<sub>1</sub>- **Obiective de utilitate publica**, terenuri agricole in scopul construirii de locuinte. Terenurile respective sint terenuri agricole aflate in proprietate privata.

Recomandarile, permisiile si restrictiile sint prezentate in Regulamentul de urbanism la nivelul zonelor si subzonelor functionale.

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

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri naturale si tehnologice, se realizeaza in conditiile respectarii art.10 si 11 al R.G.U.

Conform proiectului 14641/98 - "Identificarea zonelor expuse la riscuri naturale din judetul Bihor", la Tinca s-au semnalat zone inundabile pe terenuri arabile, parc. In prezent se lucreaza la indiguirea Crisului Negru cu taierea cotului din dreptul parcului natural din zona bailor Tinca. Alte riscuri identificate sint cele provenite din stagnarea apelor din precipitatii in zonele cu circulatii carosabile nemodernizate. Se propune modernizarea de drumuri principale si secundare, cum este de exemplu strada Dorobantilor. Totodata este necesara scurtarea cursului vailor cu dirijare directa spre Crisul Negru. Se impun restrictii privind terenul de fundare, solicitindu-se studii geotehnice care sa protejeze potentialul de contractie (umflare) pentru autorizarea constructiilor.

Articolul 11 din R.G.U. se refera la expunerea la riscuri tehnologice a zonelor locuite. Sint obligatorii respectarea distantelor minime intre zonele construite si unitati de salubritate, sau orice alte unitati care produc disconfort si reprezinta riscuri pentru sanatatea publica.

Normele sanitare stabilesc conditiile de protectie a populatiei impotriva zgomotului, vibratiilor, poluarea apelor, aerului si solului.

Pentru localitatea Tinca, resedinta de comuna, s-au stabilit prin propunerile de zonificare si organizare functionala, posibilitati de dezvoltari urbanistice, tinind cont de tipurile de proprietate, circulatia terenurilor, obiective de utilitate publica. Pentru acestea in prezentul regulament local de urbanism sint fixate reglementarile de interventie la nivel de zone functionale.

Conform art.3 si 4 din R.G.U., se permit constructii si amenajari specifice localitatilor, pe terenuri agricole, in extravilan si intravilan, iar consiliile vor stabili normele pentru ocuparea rationala a acestor terenuri.

Pentru completarea zonei de locuit, s-au introdus in intravilan zone pentru constructii noi, pentru locuinte, cit si pentru case de vacanta, zone de agrement si odihna.

In localitatea Tinca este in curs de executie digul de-a lungul Crisului Negru, de la statia de epurare pina in zona de agrement din incinta Bailor Tinca.

Se propune renovarea cladirilor vechi si a intregii zone centrale, omogenizarea zonei pietei obor si a cailor de circulatie interioare pentru circulatia grea. Deversindu-se fata de strada Republicii in directia Rapa, artera ocolitoare va intra pe strada Mihai Viteazul - Andrei Muresan - Emanoil Gojdu. Pentru directia Oradea-Belfir, inelul ocolitor va fi in partea de vest a localitatii Tinca, pornind din drumul DJ.792-A pe linia drumului de pamint existent, apoi prin spatele fermei DACIA tot in drumul judetean DJ.792-A.

In zona fermelor "SUIPROD PALOTA"; DACIA FELIX; I.S.C.I.P.; ABATOR; I.T.S.A.I.A. sint obligatorii obtinerea acordurilor si avizelor de la organele specializate pentru protectia mediului.

Prin planurile de urbanism (P.U.D. si P.U.Z.), care se vor elabora in zonele mentionate, se vor identifica sursele potentiale generatoare de riscuri tehnologice si a zonelor de protectie a acestora, stabilirea servitutilor si a reglementarilor urbanistice.

Localitatea Tinca dispune de uzina de apa in "TRUP B" in partea sa de jos linga riul Crisul Negru. Alimentarea cu apa exista in localitate fiind atacate lucrari de extindere a sistemelor de alimentare. Se propune inlocuirea etapizata a retelelor de distributie cu durata normata depasita.

Prin finalizarea lucrarilor de la statia de epurare a localitatii Tinca si realizarea colectoarelor principale, s-au creat conditiile realizarii retelelor secundare de canalizare menajera.

Autorizatiile executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, cai de comunicatie, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din R.G.U.

### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

#### 6. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Zonele functionale si impartirea teritoriului in U.T.R.-uri sint evidentiata pe plansa 2/A<sub>1</sub> - Reglementari.

Principalele criterii de impartire a teritoriului intravilan al localitatii in U.T.R.-uri, sint urmatoarele:

- functia predominanta a zonei;
- omogenitatea zonei;
- limite fizice existente pe teren (strazi, limite cadastrale, ape, etc.).

Subzonele functionale sint subdiviziuni ale zonelor functionale. Legenda indicativelor si semnelor, se gaseste in partea grafica a prezentului regulament.

#### LEGENDA

##### L - Zona de locuit



L<sub>m</sub> = subzona locuinte, cu regim mic de inaltime P, P+1, P+2

##### I.S. - Zona de institutii si servicii publice



I.Sp = subzona de servicii publice, turism



I.S.i. = subzona unitati de invatamint



I.Ss = subzona de institutii de sanatate



I.Sad = subzona de institutii administrative



I.Sco = subzona unitati comerciale



I.Sc = subzona unitati de culte



I.Scu = subzona unitati de cultura



I.Ssp = subzona de servicii publice

**I/D/A - Zona unitati industriale, depozite si agricole**



In = subzona de industrie nepoluanta



I.D = subzona unitati de depozite



I.e = industrie extractiva poluanta



IDn = industrii si depozite nepoluante propuse



A = subzona unitati agricole

**S.P. - Zona agrement, odihna, sport, turism, zona verde de protectie**



SPp = subzona de parc, odihna, sport, turism



SPpp = subzona de perdea de sanitara

**C - Zona cai de comunicatii**



Ccr = subzona cai de comunicatie rutiera



Ccf = subzona cai de comunicatie feroviara

**G.C. - Zona gospodarie comunala**



Gc = subzona gospodarie comunala - halda gunoi



GCc = subzona de gospodarie comunala - cimitir

**T.E. - Zona echipare edilitara**



T.E. = statie de epurare, casa pompelor, uzina de apa



## **IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

### **7. CONTINUTUL REGULAMENTULUI - TINCA**

#### **L - Zona de locuinte**

##### **Capitolul 1 - Generalitati**

###### **1.1. Tipurile de subzone functionale:**

- Locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime, majoritate parter (se permit renovari si extinderi la case existente, etajari si mansardari) in regim P+1; P+M; P+2 si modificari cu functiuni complementare

Subzone: L<sub>m</sub>1a; L<sub>m</sub>1b; L<sub>m</sub>1c; L<sub>m</sub>2a; L<sub>m</sub>2b; L<sub>m</sub>2c; L<sub>m</sub>2d; L<sub>m</sub>3a; L<sub>m</sub>5a; L<sub>m</sub>5b; L<sub>m</sub>5c; L<sub>m</sub>7a; L<sub>m</sub>7b; L<sub>m</sub>7c; L<sub>m</sub>8a; L<sub>m</sub>8b; L<sub>m</sub>9a; L<sub>m</sub>9c; L<sub>m</sub>9d; L<sub>m</sub>10a; L<sub>m</sub>10b; L<sub>m</sub>10c; L<sub>m</sub>10d; L<sub>m</sub>10e;

- Locuinte individuale propuse cu regim de inaltime mic P, P+1, P+M, pe parcele existente:

Subzone: L<sub>m</sub>3b; L<sub>m</sub>3c; L<sub>m</sub>3ad; L<sub>m</sub>5d; L<sub>m</sub>53; L<sub>m</sub>6a; L<sub>m</sub>6b; L<sub>m</sub>6c; L<sub>m</sub>7d; L<sub>m</sub>7e; L<sub>m</sub>8c; L<sub>m</sub>9b; L<sub>m</sub>10f; L<sub>m</sub>11a; L<sub>m</sub>11b; L<sub>m</sub>12a; L<sub>m</sub>15a; L<sub>m</sub>16a; L<sub>m</sub>31a.

- Locuinte, case de vacanta, cu regim de inaltime P, P+1, pe terenuri parcelate:

Subzone: L<sub>m</sub>33a

- Locuinte individuale propuse cu regim de inaltime P, P+1, P+2 pe terenuri propuse pentru parcelare prin PUD sau PUZ, posibil cu functiuni complementare

Subzone: L<sub>m</sub>9e;

###### **1.2. Functiunea dominanta a zonei:**

- rezidentiala

###### **1.3. Functiuni complementare admise ale zonei:**

- institutii si servicii publice, unitati de prestari servicii

## **Capitolul 2 - Utilizare functionala**

### Utilizari permise:

- Locuinte individuale, cu regim de inaltime P, P+1, P+M pe parcele existente  
Subzone: L<sub>m</sub>3b; L<sub>m</sub>3c; L<sub>m</sub>3d; L<sub>m</sub>5d; L<sub>m</sub>5e; L<sub>m</sub>6a; L<sub>m</sub>6b; L<sub>m</sub>7a; L<sub>m</sub>7b; L<sub>m</sub>7c;  
L<sub>m</sub>8a; L<sub>m</sub>8b; L<sub>m</sub>9a; L<sub>m</sub>9b; L<sub>m</sub>9c; L<sub>m</sub>9d; L<sub>m</sub>10e; L<sub>m</sub>11a; L<sub>m</sub>11b; L<sub>m</sub>12a; L<sub>m</sub>15a;

### Utilizari permise cu conditii:

- Locuinte individuale propuse cu regim de inaltime de la P, P+1, P+2 pe terenuri propuse pentru parcelare cu conditia existentei unui OUD sau PUZ posibil cu functiuni complementare

Subzone: L<sub>m</sub>9e

### Utilizari interzise:

- Locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditii de constructibilitate;
- Unitati de productie poluante, sau care implica trafic intens sau riscuri tehnologice;
- Amplasarea de locuinte in zona de protectie de 100 m a infrastructurii CF, fara aprobarea organelor competente

Subzone: L<sub>m</sub>2d; L<sub>m</sub>3d; L<sub>m</sub>7d; L<sub>m</sub>7e; L<sub>m</sub>16a

### Interdictii temporare:

- interdictie temporara de constructie pina la elaborarea P.U.D. si P.U.Z. in zonele neparcelate pentru asigurarea acceselor la parcele si rezervarea terenului pentru utilitati (apa, canal)

Subzone: L<sub>m</sub>9e

### Interdictie definitiva:

- nu exista in zona

## **Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

### **3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:**

Aceste reguli, se refera la propunerile de amplasare a cladirilor pe parcele existente sau pe parcele propuse. Conform art.30 din R.G.U. parcela pentru locuinta trebuie sa aiba:

- minim 150 mp si front la strada de minim 8,0 m pentru fiecare lot in cazul in care vor fi realizate constructii in regim inchis (insiruite, covor)
- si 200 mp cu front la strada de minim 12,0 m in cazul in care se are in vedere realizarea unei constructii izolate sau cuplate.

### Orientarea fata de parcelele cardinale:

Autorizarea executarii constructiilor, se face conform art.17 al R.G.U.Noile constructii de locuinte vor fi orientate astfel incit sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) de 1, 1/2 h la solstitiu de iarna sau de 2 h in perioada 21 februarie - 21 octombrie cu unghiuri de incidenta ale razelor solare de peste 6° vertical si 20° orizontal.In cazul cladirilor de locuit colective organizate in ansambluri, se va evita amplasarea constructiilor pe directia est-vest, iar cind aceasta solutie nu este posibila, apartamentele se vor rezolva cu dubla orientare.

### Amplasarea fata de drumuri publice:

Conform art.18 al R.G.U. prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de siguranta si fisiile de protectie.Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate cf.legii.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

In localitatile urbane si rurale, latimea zii\onei strazii in care se includ trotuarele si suprafetele de teren necesare amplasarii lucrarilor anexe (rigole, spatii verzi, iluminat), se stabileste prin documentatiile de urbanism in concordanta cu caracteristicile traficului actual si de perspectiva cu normele tehnice in vigoare.

Toate amenajarile din zonele de protectie a drumurilor, trebuie sa asigure accesele carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fara sa afecteze buna defasurare a circulatiei.

### Amplasarea fata de aliniament:

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si cel public.

(1) Cladirile de locuit vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acestea dupa cum urmeaza:

(a) In zonele construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente.

(b) Retragerea constructiilor, fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

Subzone: L<sub>m</sub>1a; L<sub>m</sub>1b; L<sub>m</sub>1c; L<sub>m</sub>2a; L<sub>m</sub>2b; L<sub>m</sub>2c; L<sub>m</sub>3a; L<sub>m</sub>3b; L<sub>m</sub>3c; L<sub>m</sub>5a; L<sub>m</sub>5b; L<sub>m</sub>5c; L<sub>m</sub>5e; L<sub>m</sub>6a; L<sub>m</sub>6b; L<sub>m</sub>6c; L<sub>m</sub>7a; L<sub>m</sub>7b; L<sub>m</sub>7c; L<sub>m</sub>8c; L<sub>m</sub>9b; L<sub>m</sub>10a; L<sub>m</sub>10b; L<sub>m</sub>10c; L<sub>m</sub>10d; L<sub>m</sub>10e; L<sub>m</sub>11a; L<sub>m</sub>11b; L<sub>m</sub>12a.

Retragerea constructiilor de aliniament la subzonele anterioare se poate face din ratiuni functionale, ecologice (protectia contra zgomotului si a nocivitatilor).

Retragerea se poate face din motivul de a da posibilitatea largirii drumurilor la:

Subzone: L<sub>m</sub>8a; L<sub>m</sub>8b; L<sub>m</sub>9a; L<sub>m</sub>9c; L<sub>m</sub>9d; L<sub>m</sub>10f

In zonele libere de constructii, alinierea se face pe baza documentatiilor de urbanism PUD si PUZ.

Subzona  $L_m 9e$ .

Regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor in raport cu distanta fata de orice punct al fatadei de pe aliniamentul opus ( $H \leq D$ ) unde  $H$  = inaltimea constructiei la cornisa si  $D$  = distanta intre frontul constructiei, deriva din necesitatea respectarii normelor de igiena (insorire, protectia impotriva zgomotului, nocivitati) si a celor de securitate a constructiilor.

Inaltimea maxima a cladirilor de locuit individuale P+2+m la cornisa este 10 m.

Amplasarea fata de cai ferate:

Conform art.20 din R.G.U. zona de protectie a infrastructurii feroviare este fisia de teren de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR situata de-o parte si de alta a caili ferate si unde nu se admit constructii.

Subzone:  $L_m 2d$ ;  $L_m 2a$ ;  $L_m 3d$ ;  $L_m 7d$ ;  $L_m 7e$ .

Amplasarea in interiorul parcelei:

Articolul 24 din R.G.U. precizeaza:

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;

- art.612 din Codul civil - servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constind din obligatia de a pastra o distanta de minimum 1,90 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale celor fata de limita proprietatii invecinate;

- art.615 - in legatura cu picatura de strasina nu este admisa strasina pe proprietatea vecinului.

In caz de calcan, se poate amplasa cladirea pe mejdie cu consimtamintul vecinului.

- La amplasarea a doua cladiri pe aceeași parcela este recomandata o distanta minima egala cu jumatatea din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m.

### **3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

Articolul 25 din R.G.U. precizeaza:

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiului.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Conform anexei 4 din R.G.U., se precizeaza

4.11.1 - Pentru locuinte unifamiliale cu accese si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deseurilor si accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelate cu o lungime de maximum 25,0 m vor avea o latime de minim 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Parcaje:

Pentru constructii de locuinte in functie de indicele de monitorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza:

- cite un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu loc propriu;
- cite un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun;
- cite un loc de parcare la 2-10 apartamente in locurile colective cu acces si lot in comun;
- din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60-100 %.

**3.3. - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:**

Localitatea Tinca dispune de uzina de apa in "TRUP B", in partea de jos linga Crisul Negru. Alimentare cu apa exista in localitate fiind atacate lucrari de extindere a sistemului de alimentare. Se propune inlocuirea etapizata a retelelor de distributie cu durata normata depasita.

Prin finalizarea lucrarilor de la statia de epurare si realizarea principalelor colectoare, s-au creat conditiile realizarii retelelor secundare de canalizare menajera.

Autorizatiile executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, cai de comunicatii, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din R.G.U.

Autorizarea cladirilor se face cu conditia ca in momentul realizarii retelei centralizate, publice a localitatii sa se racordeze la retea.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sint considerate neconstruibile.

**3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor:**

Zonele neconstruite din localitate, se vor mobila numai prin documentatii de urbanism P.U.D.- P.U.Z., care rezolva divizarea zonei respective si stabileste:

- dimensiunea, forma si suprafata loturilor;
- regimul de constructie: izolat, cuplat si insiruit;
- asigurarea accesului la un drum public;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare.

Conform art.30 din R.G.U., autorizarea executarii parcelarilor se respecta cumulativ in urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minim 8,0 m pentru cladiri insiruite si ne min. 12,0 m la cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv minim 200 mp pentru cladiri amplasate cuplate sau izolate.
- c) adincime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

Aspectul exterior al constructiilor:

Conform art.32 din R.G.U. , la aspectul exterior al constructiilor:

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- (2) Autorizarea executarii constructiilor care - prin conformare, volumetrie si aspect exterior - intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, **este interzisa.**

Procentul de ocupare a terenului:

Procentul de ocupare a terenului (POT), exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului (suprafata inscris in cartea funciara).Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara conform anexei nr.2 la R.G.U.

Procentul maxim se stabileste in functie de destinatia zonei sau functiunea stabilita prin P.U.G.

Zonele rurale, conform anexei nr.2 subpunctul 2.1.4., cuprind suprafete de teren cu functiune dominant agricola si stabileste procentul maxim la 30 %.

Pentru zonele care vor fi parcelate, P.U.D.-ul sau P.U.Z.-ul va stabili procentul de ocupare a terenului cu conditia sa se incadreze in limita maxima:

Loturi de 600 mp: POT max:	25 % - constructii parter
	22 % - constructii P+1
	20 % - constructii P+1+M / P+2
Loturi de 1000 mp: POT max:	20 % - constructii parter
	18 % - constructii P+1
	10 % - constructii P+2

Pe baza documentatiilor de urbanism aprobate in conditiile legii, autoritatile administratiei publice locale pot stabili - in situatii deosebite, determinate de specificul localitatii -, valori mai mari ale POT decit cele stabilite prin Regulament.

## I.S - Zona de institutii si servicii publice

### Capitolul 1 - Generalitati

#### 1.1. Tipurile de subzone functionale:

- unitati de institutii administrative - IS.1ad
- unitati de invatamint - IS.1i/a; IS.1i/b,c
- unitati de sanatate - IS.1s/a; IS.1s/b; IS.1s/c; IS.1s/d; IS.2s; IS.5s
- unitati de asistenta sociala - IS.2as
- unitati comerciale - IS.1co/a; IS.1co/b; IS.1co/c; IS.1co/d; IS.1co/e; IS.1co/f ;  
IS.1cog/ ; IS.1co/h ; IS.1coi/ ; IS.1co/j; IS.6co; IS.10co; IS.12co; IS.13co
- unitati de servicii publice (posta, CEC, CTA, gara, autogara, politie, banci,  
remiza PSI, pompieri) - IS.1sp/a; IS.1sp/b; IS.1sp/c; IS.1sp/d; IS.1sp/e;  
IS.2sp/a; IS.2sp/b; IS.5sp/a; IS.10sp/a; IS.10sp/b; IS.21sp/a
- unitati de culte - IS.1c/a; IS.1c/b; IS.3c; IS.5c; IS.8c/a; IS.8c/b; IS.8c/c;  
IS.10c/a; IS.10c/b; IS.10c/c
- monumente de arhitectura: IS.1m
- unitati de cultura - IS.1cu; IS.10cu
- unitati de turism, sport - IS.11ts/a; IS.11ts/b; IS.11ts/c; IS.11ts/d
- locuinte - Lm.1a - Lm.12a
- zona verde amenajata

#### 1.2. - Functiunea dominanta a zonei:

- zona de institutii si servicii publice la nivel de comuna si servicii publice pentru populatia in tranzit

#### 1.3. - Functiunile complementare admise ale zonei:

- locuinte;
- spatii recreere, sport;
- cai de comunicatie

### Capitolul 2 - Utilizare functionala

#### Utilizari permise

Sint permise unitati de institutii si servicii publice din toate domeniile, unitati comerciale, de prestari servicii nepoluatoate, zone de locuinte cu functiuni complementare, zone de agrement, sport, zone verzi amenajate.

Subzone (unitati administrative, invatamint, sanatate, asistenta sociala, comerciala, servicii publice, culte, cultura, turism, sport).

Utilizari permise cu conditii

Pentru orice amplasament cu functiuni altele decit locuinte este obligatoriu P.U.D. sau P.U.Z.

Utilizari interzise

Unitati poluatoare, producatoare de noxe sau care prezinta riscuri tehnologice.

Interdictii definitive - nu exista in zona

**Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

**3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:**

Pentru a fi construabila o parcela pentru o institutie publica sau servicii publice de orice fel, trebuie sa indeplineasca anumite conditii:

- sa aiba o suprafata minima de 150 mp;
- sa aiba un front la strada de minim 9,0 m la cladiri cuplate cu calcan sau 12,0 m la cladiri izolate.

Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea lucrarilor de dotari se efectueaza conform art.17 din R.G.U.

In zona centrala sint unitati de administratie publica, invatamint, sanatate, unitati financiar-bancare, de cultura si comert.

Orientarea cladirilor in cazul interventiilor prin extinderi, renovari, mansardari vor tine cont conform anexei nr.3 din R.G.U. de destinatia constructiei.

La constructiile administrative, se recomanda orientarea incit sa se asigure insorirea birourilor si a spatiilor pentru public. Unitatile din domeniul sanatatii vor avea cabinete orientate spre sud, sud-est.

La unitatile de invatamint, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est si sud vest. Bibliotecile, salile de lucru, atelierele, laboratoarele, se vor orienta spre nord.

Constructiile comerciale vor fi orientate cu spatiile pentru public spre soare, cu depozite si anexe spre nord. Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud.

Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea dotarilor, se va face conform art.18 din R.G.U. fata de drumurile publice.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii. Este interzisa amplasarea de chioscuri in zona de protectie a drumurilor publice.



Luind in considerare amplasarea unei zone de unitati comerciale de-a lungul drumului judetean DJ.792-A, piata agro-alimentara si oborul de animale, trebuie respectate restrictii care reglementeaza circulatia cu intersectii care reglementeaza circulatia cu intersectia cu drumul DJ.795.

Autorizatia de construire trebuie sa aiba avizul Administratiei Nationale a Drumurilor:

Subzone: IS.6co; IS.13co

#### Amplasarea fata de aliniament

Conform art.23 din R.G.U. institutiile si serviciile publice amplasate in zona centrala vor respecta distantele minime obligatorii.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si cel public:

Fata de aliniament, constructiile pot fi amplasate:

a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;

b) la intersectii retragerile necesare vor fi pentru asigurarea vizibilitatii;

c) retragerile fata de aliniament, trebuie sa tina cont si de posibilitatea largirii drumurilor;

Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Inaltimea maxima a cladirilor din zona va fi P+2+M cu inaltimea cornisei de max. 10 - 12 m.

Subzona: IS.6co

Pentru orice amplasare in aceasta zona este obligatoriu prezentarea unor propuneri de PUD sau PUZ.

#### Amplasarea in interiorul parcelei

Pentru toate unitatile de dotari, conform art.24 din R.G.U., autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minima obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;

In cazul amplasarii mai multor constructii pe aceeași parcela, distanta intre ele trebuie sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m. Distanta se majoreaza la 4,0 m daca cladirea pentru servicii se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente de locuire.

#### 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Autorizarea dotarilor, se va face conform art.25, art.26 din R.G.U. si anexei nr.4 din Regulament, unde se trateaza numarul si configuratia acceselor la toate tipurile de institutii.

Orice parcela trebuie sa aiba acces la drumul public direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice, trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru o parcela de colt accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis. Pentru toate constructiile (altele decit locuinte individuale), amplasate in zona centrala a localitatii, se vor elabora documentatii de urbanism, care vor respecta toate prescriptiile ale R.G.U. astfel:

- accesele carosabile - art.25, anexa 4
- accesele pietonale - art.26

La drumuri de categoria III (2 benzi), accesese se asigura cu amenajari corespunzatoare (largiri locale, benzi suplimentare de intrare si iesire).

#### Utilizari permise

Constructii ale caror accese carosabile respecta normele de siguranta.

#### Utilizari admise cu restrictii

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil sau care nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, trebuie sa obtina avizul unitatii teritoriale de pompieri.

#### Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sint asigurate accesese carosabile in conformitate cu prevederile legii. Accesese pietonale la institutiile si serviciile publice trebuie sa fie separate de cea carosabila.

### **3.3. - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

Orice constructie noua, destinata serviciilor sau institutiilor publice, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere si la retelele electrice. Parcelele care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sint neconstruibile.

Localitatea Tinca are asigurata alimentarea cu apa, axistind si lucrari de canalizare. Realizarea retelelor se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995. Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public local.

### **3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor:**

#### Aspectul exterior al constructiilor

Se va respecta caracterul general si compozitia urbana a zonei:

- conformarea constructiei;
- materialele de constructii utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- culorile ansamblului;

- conformarea volumului (panta acoperis, rezolvare cornisa, joc de inaltime fata de vecinatati;
- proportii si tratarea arhitecturala (raport plin-gol).

#### Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de respectarea regulilor de ocupare a terenului in anexa 2 al R.G.U.:

- pentru zonele rurale P.O.T. = 30 %.

Conditiiile de amplasare in cadrul terenului sint functie de obiectivul propus.

- La constructii de sanatate, procentul maxim de ocupare a terenului de constructie este 20 %; in rest : zona verde, accese, alei, zone pentru spatii tehnico-edilitare, zona verde de protectie.

- La constructii de invatamint:

- 25 % ocupat de constructie;
- 75 % teren amenajat (curte recreatie, amenajari sportive, zona verde).

#### **3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuire:**

La elaborarea studiilor de urbanism pentru amplasarea dotarilor, se va tine cont de amenajari cu spatii verzi, plantatii si parcaje. Valorile vor fi in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr.6 la R.G.U. Valorile din anexa fiind orientative, ele se vor corela cu specificul zonei si a localitatii. Necesarul de parcaje, va fi dimensionata conform prevederilor Normativului P.132/93, in functie de categoria localitatii in care sint amplasate constructiile.

## **I.D.A. - Zona unitati industriale si agricole**

In cadrul Planului Urbanistic General - comuna Tinca, s-a studiat si posibilitatea realizarii unor obiective economice, precum si a realizarii unor obiective de servicii publice, turism in scopul revitalizarii economice si demografice, valorificand resursele existente, si anume:

- anexe majore de circulatie rutiera si feroviara - traseu national si judetean;
- zona sub influenta polului de dezvoltare de importanta judeteana a municipiului Oradea.

### **Capitolul 1 - Generalitati**

#### **1.1. Tipurile de subzone functionale:**

- Industrie nepoluanta existenta: R.A..J.D. - Santier de drumuri; S.C. JOZO - Atelier mecanic, Centrala termica, Moara, Statie imbuteliere; I.T.S.A.I.A.-Salonta; AGROMECC - Sectie mecanizare, Moara; S.C. BIOTIM; At.Timplarie-"Agrolic"; At.Mecanic - S.C. AGROLIC; S.C. COSDUL - sediu; S.T.P.P.L. - prelucrarea lemnului, coloana I.T.A.; F.N.C. - Moara furaje, sectie mecanizare.

Subzone: In.7a; In.20a; In.11a; In.11b; In.11c; In.12a; In.12b; In.12c; In.12d; In.12e; In.12f; In.12g; In.16a; In.18a; In.21a; In.24a

- Unitati de depozite: Depozite combustibili

Subzona ID.7a; ID.16a

- Industrie extractiva poluanta: Sonde extractive de petrol, sonde de testare

Subzone: Ie.26a; Ie.27a; Ie.28a; Ie.29a; Ie.30a; Ie.32a.

- Unitati agricole si de deservire: S.C. SERV-AGROMECC; OCOL SILVIC; S.C. DACIA FERMA - Crajd; Consiliu Tinca; S.C. GAR - Grajd; S.C. AGROSERVIC S.A. Oradea, OCOL SILVIC; S.C. COMCEREAL - Baza de receptie; Ferma DACIA; S.C. SUI-PROD - Palota; Ferma I.S.C.I.P. Abator, Saivan oi

Subzone: A.2a; A.2b; A.6a; A.12a; A.12b; A.12c; A.14a; A.16a; A.16b; A.20a; A.21b; A.22a; A.23a; A.26a

- Unitati de industrii si depozite nepoluante, propuse:

Subzone: IDn.12a; IDn.12b; IDn.14a

#### **1.2. - Functiunea dominanta a zonei:**

- mica industrie nenociva, activitati agricole, depozite si unitati de deservire

#### **1.3. - Functiunile complementare admise ale zonei:**

- cai de comunicatie rutiere si feroviare cu constructii aferente
- constructii aferente lucrarilor edilitare;
- servicii compatibile acestor functiuni in servicii publice, turism de tranzit, comert.

## **Capitolul 2 - Utilizare functionala**

### Utilizari permise cu conditii

- activitati de productie industriala si depozite nepoluante, cu conditia existentei unui P.U.D. sau P.U.Z. cu respectarea retragerilor de la linia ferata si obtinerea avizelor de la autoritatile competente (Ministerul Transporturilor)

Subzone: Idn.12a; IDn.12b; IDn.14a

### Utilizari interzise

- unitati care prezinta pericol de poluare pentru apa, aer si sol;  
- unitati care prezinta pericol de risc tehnologic;  
- amplasarea de unitati industriale, agricole sau depozite care prin natura lor au un aspect dezagreabil spre zona CF si drumul DJ.792-A; astfel de unitati vor fi retrase fata de circulatiile majore si vor fi mascate prin perdele de vegetatie inalta si medie

**NOTA:** Industriile extractive poluante existente, se afla in afara localitatii trupului de baza a localitatii; Subzone: Ie.16; Ie.27; Ie.28; Ie.29; Ie.30; Ie.32

### Interdictii temporare

- interdictie temporara pina la elaborare P.U.D. sau P.U.Z. cu solutionarea problemelor de utilitati specifice necesare activitatilor respective si obtinerea avizelor de la organele specializate si a studiilor de impact.

Interdictii definitive - nu exista in zona

## **Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

### **3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:**

Aceste reguli, se refera la propunerile de amplasare a cladirilor pe parcele existente sau propuse, tinind cont de necesitatile tehnologice si de prescriptiile R.G.U.

### Amplasarea fata de drumurile publice

In localitatea Tinca zonele de mica industrie existente si propuse, se afla in partea de nord si sud-vest a localitatii nu imediat in apropierea arterei majore DJ.792-A, cu accese carosabile pentru incinta in partea de nord. In partea de jos a localitatii exista un drum de pamint, ce se desprinde din DJ.792-A ce urmeaza a se constitui in inelul de centura din partea de vest a localitatii Tinca.

Prin studiul de PUD sau PUZ din zona, se vor studia accesesele, parcajele la zonele de mica industrie fiind necesar avizul Administratiei Nationale a Drumurilor.

Subzone: IDn.12a; IDn.14a

#### Amplasarea fata de cai ferate din administratia S.N.C.F.R.

In zona de nord a localitatii Tinca zona industrială s-a propus sa fie posibil aprovizionata pe cale ferată.Prin P.U.Z. sau P.U.D. se va analiza posibilitatea acceselor liniilor de garare.

Conform art.20 din R.G.U. - efectuarea oricarei constructii feroviare in zona de protectie a infrastructurii feroviare (100 m latime pe ambele parti ale caili ferate), necesita obtinerea avizului Regiei Autonome S.N.C.F.R. si a Ministerului Transporturilor.

Subzone: IDn.14a

#### Amplasarea fata de interiorul parcelei existente

Unitatile industriale sau agricole amplasate in zona de locuit sau de servicii publice, trebuie sa respecte distantele minime, obligatorii ale zonei respective si sa aiba zona de protectie de plantatie.

Subzone: In.12a; IDn.12a

Pentru toate cladirile din subzonele I si A, se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcelei egala cu H/2, dar nu mai putin de 4,0 m, daca se invecineaza cu zona de locuit atunci se majoreaza la 6,0 m.

#### Amplasarea fata de aliniament

Conform art.20 din R.G.U. - aliniamentul constructiilor va fi la limita maxima 100 m de axul caili ferate.

Subzone: IDn.14a.

### **3.2. - Accese carosabile**

Accesele carosabile la zonele de mica industrie si depozite propuse vor respecta cadrul art.25 din R.G.U.Accesele trebuie sa asigure posibilitatea interventiei in caz de incendii si sa permita accesul in incintele realizate pe baza de studii P.U.D. sau P.U.Z. din doua directii.

Subzone: IDn.12a; IDn.14a

### **3.3. - Racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta**

Orice constructie noua destinata activitatilor productive industriale, agro-industriale si agricole, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, energiei electrice, a canalizarii din zona respectiva.Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

### **3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor.**

#### **Parcelarea**

Rezolvarea in detaliu parcelelor, se va putea realiza numai atunci cind vor apare comenzi concrete, cu teme bine definite in cadrul unui P.U.D.

Atit inaltimea, cit si sistemul de constructie (inchis, grupat sau pavilionar), vor fi impuse prin studii de urbanism, se propune ca inaltime maxima 15,0 m dar in cazuri bine justificate cu aprobarea compartimentului de specialitate, aceasta se poate schimba.

#### Procentul de ocupare a terenului

Conform R.G.U. - anexa 2 -, in zona industriala existenta nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului.

Pentru zonele propuse acest procent se va determina prin studiu de fezabilitate. Indicatorii maxim admisi pot fi modificati in functie de necesitatile tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate.

Se propune:            POT max: 50 %  
                              CUT max: 1,5

#### **3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuire:**

Conform art.33 al R.G.U. si a anexei nr.5 la constructii industriale vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10,0 - 100,0 mp un loc de parcare la 25,0 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100,0-1000,0 mp un loc de parcare la 150,0 mp;
- activitati desfasutare pe o suprafata mai mare de 1000,0 mp, un loc de parcare la 100,0 mp.

Conform anexei 6 , spatiile verzi si aliniamentele cu rol de protectie, trebuie sa fie min. 20 % din suprafata totala a terenului.

**S.P. - Zona de agrement, odihna, sport, turism,  
zona verde de protectie**

**Capitolul 1 - Generalitati**

**1.1. Tipurile de subzone functionale:**

- zona de agrement, existente: odihna, turism, sport, parc - subzona: SP.1p/a; SP.1b; SP.2p; SP.9p; SP.11p/a; SP.15p; SP.16p; SP.33p
- zone de agrement propusa: sport, turism, parc - subzona: SP.11p/b
- zone verzi - perdea de protectie propusa - subzone SP.4pp; SP.12pp; SP.15pp; SP.17pp' SP.19pp; SP.35pp

**1.2. - Functiunea dominanta a zonei:**

- amenajari pentru agrement, plantatii de protectie

**1.3. - Functiunile complementare admise ale zonei:**

- institutii publice si servicii nepoluante, care completeaza nivelul functiunii de baza a zonei

**Capitolul 2 - Utilizare functionala a zonei**

Utilizari permise

- amenajari de spatii verzi pentru odihna, turism, sport, parcuri existente: subzone SP.1p/a; SP.1p/b; SP.2p; SP.9p; SP.11p/a; SP.15p; SP.16p; SP.33p
- amenajari de noi zone de agrement: subzona SP.11p/b;
- amenajari perdele de zone verzi de protectie: subzone SP.4pp; SP.12pp; SP.13pp; SP.15pp; SP.17pp; SP.19pp

Se va studia la amenajarea zonelor verzi de agrement posibilitatea echiparii tehnico-edilitare.

**Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

In zona SP.11p/a (U.T.R. 11) sint prevazute amenajari de hoteluri cu baza de tratament si camping. In zona SP.11p/b, se va studia extinderea, agrementarea zonei de agrement cu noi camping-uri, cu vestiare, grupuri sociale, baza sportiva.



#### Amplasarea fata de drumurile publice

Zonele de agrement vor fi protejate fata de drumurile publice prin plantatii de protectie, cu accese carosabile si pietonale, conform art.18 din R.G.U.

Subzone: SP.1p/b; SP.11p/a; SP.11p/b

#### Procentul de ocupare a terenului

Art.34 din R.G.U. precizeaza:

- Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Corelarea se va face tinind seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

In anexa nr.1 la pct.1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie sa permita organizarea in trei zone functionale, dimensionate conform capacitatii constructiei:

- zona pentru constructii;
- zona pentru spatii verzi;
- zona pentru alei, drumuri, parcaje.

Pentru maxim de ocupare a terenului, procentul de ocupare va fi:

- 50 % pentru constructii si amenajari sportive;
- 20 % pentru alei, drumuri, parcaje;
- 30 % pentru spatii verzi

#### Protejarea zonelor cu valoare peisagistica si a zonelor naturale

Art.18 din R.G.U. precizeaza:

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor, care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. depreciaza valoarea peisajului, **este interzisa.**

(2) Autorizarea executarii constructiilor in zona de parc natural, se va face cu avizul Ministerului Apelor Padurilor si Protectiei Mediului si a Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Subzone: SP.11p/a; SP.11p/b

#### Protejarea zonelor cu monumente de arhitectura

Art.9 din R.G.U. precizeaza:

- autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministerului culturii.

Subzona: SP.1p/a

Expunerea la riscuri naturale

In sensul prezentului regulament art.10, prin riscuri naturale in localitatea Tinca si in teritoriul sau administrativ in dreptul satului Ripa, se intelege zona de teren inundabil datorita iesirii din matca a riului Crisul Negru.

S-a elaborat proiect fiind in curs de executie ridicarea digului de-a lungul Crisului Negru in partea de sud a localitatii Tinca, fiind stabilita zona de protectie la 15,0 m de-a lungul digului conform Legii apelor nr.107/1996 Anexa 2.

## **G.C. - Zona gospodarie comunală**

### **Capitolul 1 - Generalitati**

#### **1.1. Tipurile de subzone functionale:**

- cimitir existent - GC.4c; GC.15c; GC.17c
- halda de gunoi propusa - GC.35s
- amenajari edilitare (statie de epurare, uzina de apa, + izvoare minerale):  
TE.12a; TE.19a; TE.11a; TE.34a

#### **1.2. - Functiunea dominanta:**

- constructii si instalatii necesare bunei gospodarii.

#### **1.3. - Functiunile complementare:**

- nu se recomanda;

### **Capitolul 2 - Utilizare functionala**

#### **Utilizari permise**

- cimitir existent - subzone GC.4c; GC.15c; GC.17c;
- amenajari de salubritate GC.35s;
- constructii si amenajari edilitare:
  - statie de epurare TE.12a;
  - uzina de apa TE.19a;
  - izvor ape minerale TE.11a

#### **Utilizari admise cu conditii**

- cimitir - zona de protectie sanitara fata de zona de locuit;
- halda de gunoi - trebuie sa respecte documentatiile cu caracter normativ si directiv referitor la distantele admise si la nivelul de echipare si amenajare conform proiectelor de specialitate

### **Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

- caracteristicile parcelei, unde vor fi amplasate constructiile, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control, vor fi stabilite conform normelor tehnice si specifice;
- aspectul exterior - se va asigura mascarea cu perdele de plantatii a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

## **C. - Zona cai de comunicatie si constructii aferente**

### **Capitolul 1 - Generalitati**

#### **1.1. Tipurile de subzone functionale, cai rutiere si feroviare:**

- drum judetean: Cc.1j; Cc.2j; Cc.6j; Cc.6j; Cc.9j; Cc.10j; Cc.11j; Cc.12j; Cc.13j; Cc.14j; Cc.15j; Cc.16.j
- cai rutiere, strazi: Cc.1r; Cc.2r; Cc.3r; Cc.4r; Cc.5r; Cc.6r; Cc.7r; Cc.8r; Cc.9r; Cc10r; Cc11.r; Cc12.r; Cc.16r; Cc17r
- cai ferate: Cc.2f; Cc.3f; Cc.7f; Cc.14f; Cc.15f; Cc.16f
- drum de centura propus: Ccd

#### **1.2. - Functiunea dominanta:**

- cai de comunicatie si constructii care deservesc in direct aceste zone

#### **1.3. - Functiuni complementare:**

- servicii compatibile functiei de baza a zonei;
- conducte de alimentare cu apa si canalizare, retele electrice si de telecomunicatii.

### **Capitolul 2 - Utilizare functionala**

#### **Utilizari permise la cai de comunicatie rutiere**

- reseaua de strazi din intravilan, apartinand domeniului public;
- lucrari de terasamente;
- parcaje publice;
- toate aceste amenajari adiacente drumurilor publice, care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrari din zonele de protectie.

#### **Utilizari admise la cai de comunicatie feroviare:**

- cu avizul Ministerului Transporturilor in zona de protectie a infrastructurii feroviare, se pot amplasa
  - constructii se instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor CF, instalatii pentru tractiune electrica, instalatii de semnalizare, centralizare, telecomunicatii si constructiile aferente acestora;
  - constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a ingfrastructurii **situata** in intravilan, se autorizeaza cu avizul R.A.S.N.C.F.R. si a Ministerul Transporturilor

#### Utilizari admise cu conditii

- toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice, care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale, parcajele aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de incendiu si de exploazie;

- accesele carosabile si pietonale, vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice speciafice.

#### Utilizari interzise

- orice constructie care prin amplasre, configuratie sau exploatare afecteaza buna desfasurare a traficului sau prezinta riscuri de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor;

- in zona de protectie a infrastructurii CF, se interzice amplasarea oricaror constructii sa plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;

- orice lucrare care ar provoca alunecari de teren sau alte riscuri naturale (inindatii);

- depozitarea, manipularea sibstantelor inflamabile, explozibile.

### **Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

Referitor la caile de comunicatie rutiere art.18 din R.G.U. stabileste zonele de protectie ale drumurilor in functie de categoria lor.In localitate in intravilan fisia de siguranta include trotuarele, rigole, spatiile verzi, semnalizarea rutiera, iluminatul si retelele publice - aceasta distanta se stabileste prin documentatiile de urbanism si reglementele aferente.

Artera majora DJ.792-A modernizata la 4 benzi, va fi la 22,50 m intre fronturile construite, adica la 11,25 m din axul caii de rulare de-o parte si alta.Strada principala modernizata, va avea latimi intre fronturile contruite intre minim 12,5 m - 15,5 m. Drumul de centura din extravilan va avea o latime de minim 15,10 m.

organizarea incintelor de pe traseul drumurilor publice sa aiba un aspect placut si sa fie plantate si inconjurate de garduri vii.

In zona caii CF, pentru executarea oricarei constructii in limita de 100 m (zona de protectie) este obligatorie obtinerea avizului R.A.S.N.C.F.R. si a Ministerului Transporturilor.Este obligatorie amenajarea unei perdele de protectie verzi pe intreg traseul zonei feroviare, care penetreaza intravilanul localitatilor.

## **V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **T.A. - Terenuri agricole**

Terenurile agricole din extravilan, cuprind suprafete arabile, vii, livezi, pasuni, finete.

In functie de destinatie, terenurile agricole sint ocupate de constructii si amenajari care servesc nevoile productiei agricole.

Necesitatea extinderii localitatilor conduce la includerea in intravilan a unor terenuri agricole. Aceste extinderi de intravilan sint limitate de Legea nr.50/1991 si Legea fondului funciar nr.18/1991.

#### Utilizari permise

- lucrari de utilitate publica de interes national sau local admise in conditiile Legii nr.18/1991;

#### Utilizari permise cu conditii

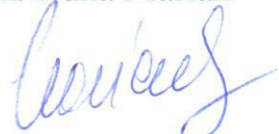
- retele tehnico-edilitare;
- constructiile se vor amplasa cu obtinerea acordului de mediu;

#### Utilizari interzise

- nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi.

INTOCMIT

arh. Dana Marian



# **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.1**

## **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

Conform zonei functionale:

- IS - institutii si servicii de interes general
- Lm - locuinte
- SP - zona agrement, odihna, parc, spatii plantate
- C.c - cai de comunicatie

## **II. REGLEMENTARI**

- Interventie in zona construita existenta prin reconstructie, reamenajare, reparatii, lucrari de intretinere la locuinte existente

Subzona: Lm1a; Lm.1b; Lm.1c

- Interventie in zona construita existenta prin extindere, suprainaltare, restructurare, reamenajare

Subzone: IS.1ad; IS.1i/a; IS.1i/b; IS.1i/c; IS.1s/a; IS.1s/b; IS.1s/c; IS.1s/d; IS.1co/b; IS.1co/c; IS.1co/d; IS.1co/e; IS.1co/f; IS.1co/g; IS.1co/h; IS.1co/i; IS.1co/j; IS.1sp/a; IS.1sp/b; IS.1sp/c; IS.1sp/e; IS.1sp/f; IS.1c/a; IS.1c/b; IS.1cu

- Interventii prin intretinere si protejare a monumentelor de arhitectura

Subzone: IS.1m

- Interventii in zona de agrement, odihna, plantatii de protectie prin amenajari speciale de plantatii

Subzone: SP.1p/a; SP.1p/b

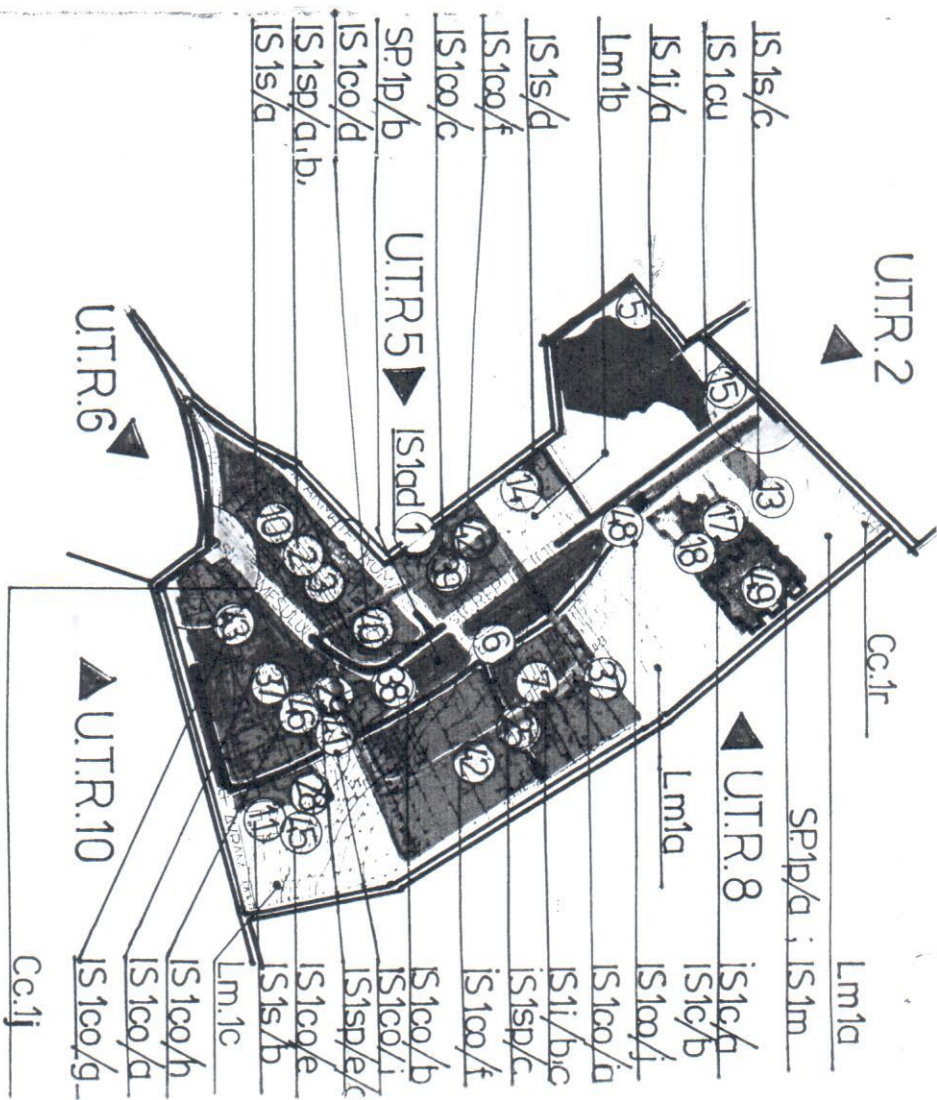
- Intretinere si amenajare cai de comunicatii

Subzone: Cc.1r; Cc.1j

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR.1

Lm1a	- subzona unitate de locuinte existente
Lm1b	- subzona unitate de locuinte existente
1b	- subzona unitate de locuinte existente
IS.1ad	- subzona unitati administrative
IS.1i/a	- subzona unitati de invatamint
IS.1i/b	- subzona unitati de invatamint
IS.1s/a	- subzona unitati de sanatate
IS.1s/b	- subzona unitati de sanatate
IS.1s/c	- subzona unitati de sanatate
IS.1s/d	- subzona unitati de sanatate
IS.1co/a	- subzona unitati comerciale
IS.1co/b	- subzona unitati comerciale
IS.1co/c	- subzona unitati comerciale
IS.1co/d	- subzona unitati comerciale
IS.1co/e	- subzona unitati comerciale
IS.1co/f	- subzona unitati comerciale
IS.1co/g	- subzona unitati comerciale
IS.1co/h	- subzona unitati comerciale
IS.1co/i	- subzona unitati comerciale
IS.1co/j	- subzona unitati comerciale
IS.1sp/a	- subzona servicii publice
IS.1sp/b	- subzona servicii publice
IS.1sp/c	- subzona servicii publice
IS.1sp/d	- subzona servicii publice
IS.1spe	- subzona servicii publice
IS.1ca	- subzona unitati de culte
IS.1c/b	- subzona unitati de culte
IS.1cu	- subzona unitati de cultura
IS.1m	- subzona monument de arhitectura
SP.1p/a	- subzona unitati de zona verde, protectie, agrement, parc
SP.1p/b	- subzona unitati de zona verde, protectie, agrement, parc
Cc.1r	- subzona cai rutiere
Cc.1j	- subzona cai rutiere

## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE





# UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.2

## I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

Conform zonei functionale:

- L - locuinte
- IS - institutii si servicii de interes general
- A - unitati de deservire agricola
- SP - zona verde de agrement
- C.cr - zona cai de comunicatie
- C.cj - zona cai de comunicatie
- C.cf - zona de cai ferate

## II. REGLEMENTARI

- Interventie in zona construita existenta prin reconstructie, reamenajare, reparatii, lucrari de intretinere la locuinte existente  
Subzone: Lm.2a; Lm.2b; Lm.2c; Lm.2d

- Interzice amplasarea de locuinte in zona de protectie de 100 m a infrastructurii CF fara aprobarea organelor competente  
Subzone: Lm.2d

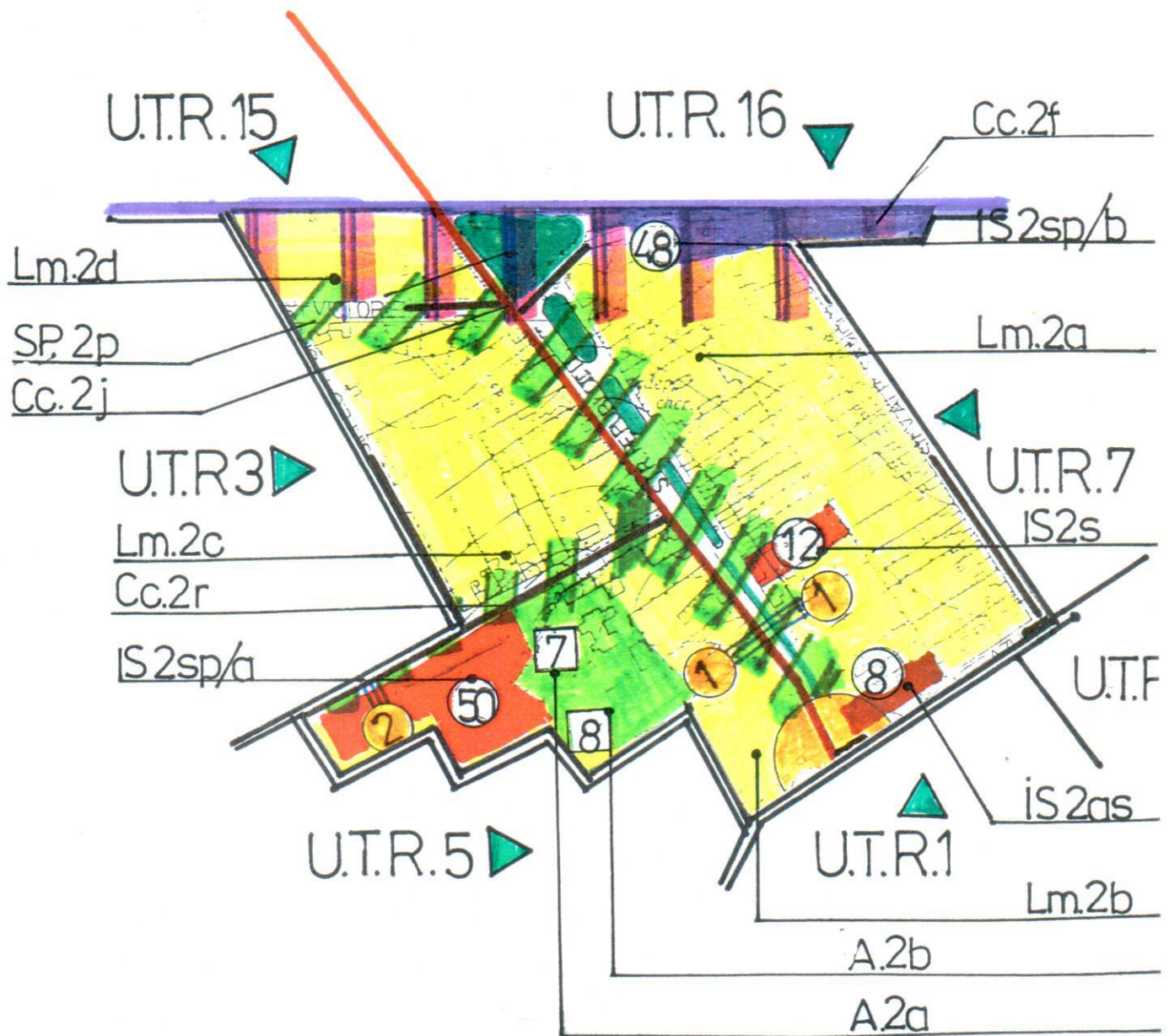
- Interventie in zona construita existenta prin extindere, restructurare, reamenajare  
Subzone: IS.2sp/a; IS.2s; IS.2as; IS.2sp/b

- Interventie in zona de deservire a agriculturii prin intretinere, reamenajare;  
Subzone: A.2a; A.2b

- Intretinere si amenajare zone verzi de protectie  
Subzone: SP.2p

- Intretinere de amenajare cai de comunicatie rutiera si feroviara  
Subzone: Cc.2r; Cc.2j; Cc.2f

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR.2



## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

Lm2a	- subzona locuinte existente in majoritate parter
Lm2b	- subzona locuinte existente in majoritate parter
Lm2c	- subzona locuinte existente in majoritate parter
Lm2d	- subzona locuinte existente in majoritate parter
IS.2s	- subzona unitati de sanatate
IS.2as	- subzona unitati de asistenta sociala
IS.2sp/a	- subzona unitati de prestari servicii publice
IS.2sp/b	- subzona unitati de prestari servicii publice
SP.2p	- subzona verde de protectie
A.2a	- subzona unitati agricole
A.2b	- subzona unitati agricole
Ccr.2r	- subzona cai de comunicate rutiere
Ccr.2j	- subzona cai de comunicate rutiere
Ccr.2f	- subzona cai de comunicate feroviara

## **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.3**

### **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

Conform zonei functionale:

- L - locuinte
- IS - subzone unitati de institutii
- C.cr - subzone cai de comunicatie
- C.cf - subzone cai de comunicatie

### **II. REGLEMENTARI**

- Interventie in zona construita existenta prin reconstructie, reamenajare, reparatii, lucrari de intretinere la locuinte existente  
Subzone: Lm3a;

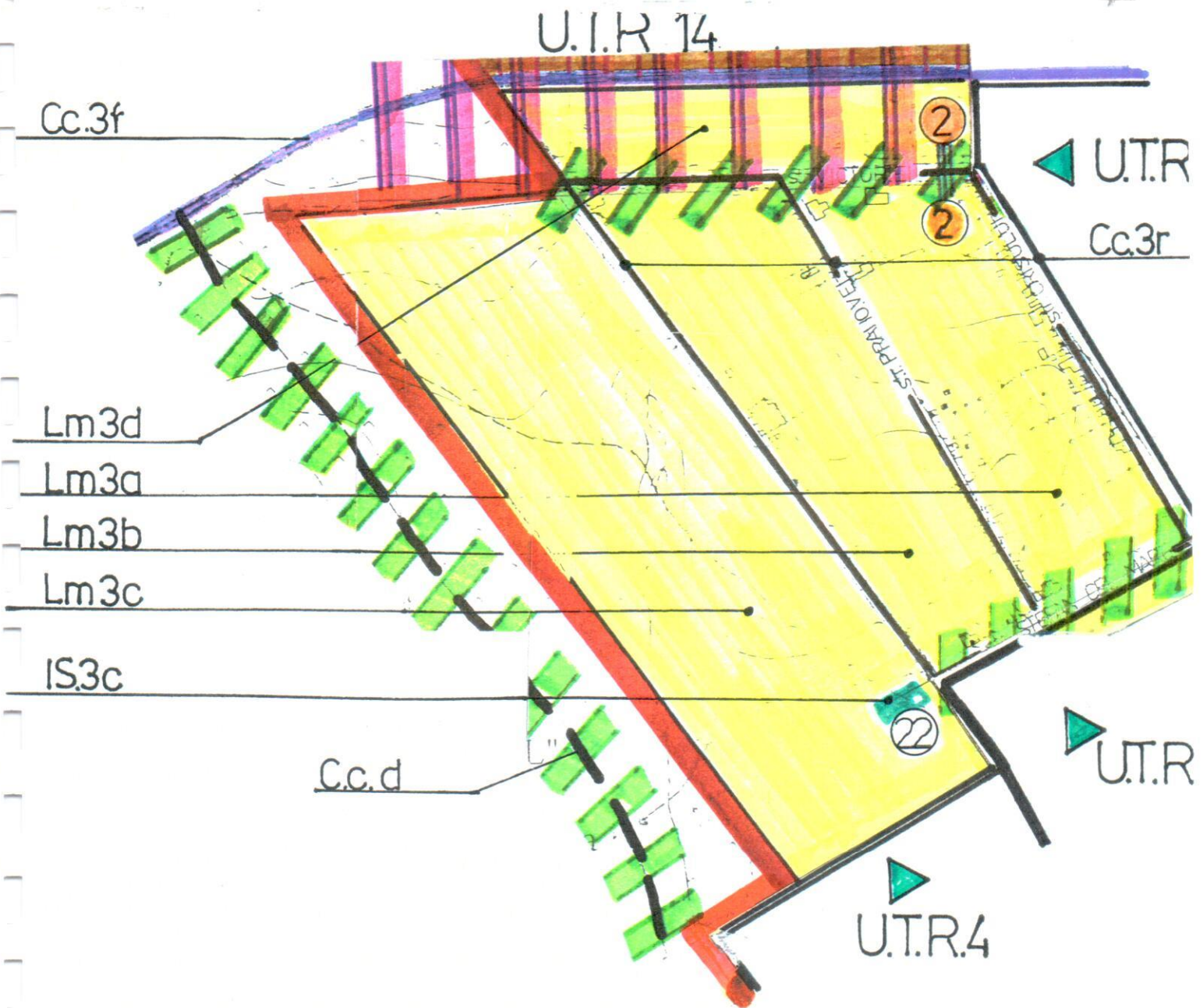
- Interventie in zona cu parcele existente cu locuinte noi in regim P, P+1; P+M  
Subzone: Lm.3b; Lm.3c; Lm.3d

- Se interzice amplasarea de locuinte in zona de protectie 100 m a infrastructurii CF fara aprobarea organelor competente  
Subzone: Lm.3a

- Interventie prin constructie, renovare, extindere, amenajare la unitati de culte  
Subzona: IS.3c

- Interventie prin intretinere, amenajare la cai rutiere si feroviare  
Subzone: Cc.3r; Cc.3f

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR.3



## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

- |        |   |
|--------|---|
| Lm3a   | - subzona de locuinte existente   |
| Lm3b   | - subzona de locuinte pe parcele existente  |
| Lm3c   | - subzona de locuinte pe parcele existente  |
| Lm3d   | - subzona unitati de locuinte in zona mai mare de 100 m de zona de protectie a<br>cailor ferate |
| Cer.3r | - subzona cai de comunicatie rutiera  |
| Cer.3b | - subzona cai de comunicatie feroviara  |
| Cc.d   | - subzona cai de comunicatie rutiera propusa  |

## **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.4**

### **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

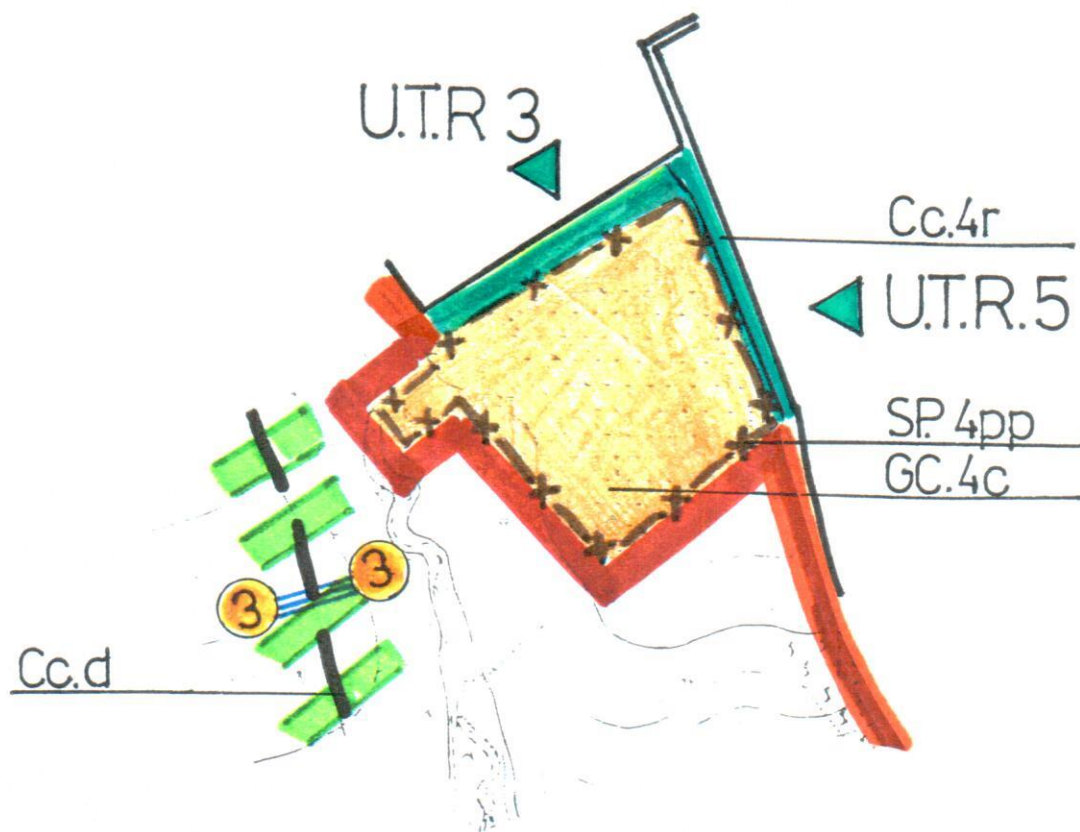
Conform zonei functionale:

- C.cr - subzona cai de comunicatie
- GCc - subzona unitati de gospodarie comunala - cimitir
- SP.pp - subzona unitati de zona verde de protectie

### **II. REGLEMENTARI**

- Interventie prin intretinere, amenajare la cai rutiere existente  
Subzone: Cc.4r
- Interventie prin intretinere la cimitir existent  
Subzone: GC.4c
- Interventie la plantatii de protectie prin intretinere si amenajare  
Subzone: SP.4pp
- Interventie prin construire drum de centura  
Subzona: Ccd

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR.4



## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

Cc4r	- subzona cai de comunicatie rutiera existenta
Gc4c	- subzona cimitir existent
SP4pp	- subzona plantatii de protectie
Ccd	- subzona cai de comunicatie rutiera propusa

# **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.5**

## **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

Conform zonei functionale:

- Lm - locuinte
- IS - subzona institutii de servicii
- C.cr - subzona cai de comunicatie

## **II. REGLEMENTARI**

- Interventie in zona construita existenta prin reconstructie, reamenajare, etajari si mansardari

Subzone: Lm5a; Lm5b; Lm5c

- Interventie in zona de locuit pe parcele existente prin constructii de locuinte in regim P, P+1, P+M

Subzone Lm.5d; Lm5e

- Interventie in zona construita a unitatilor si serviciilor publice prin amenajare, renovare, mansardari

Subzone: IS.5sp; IS.5s

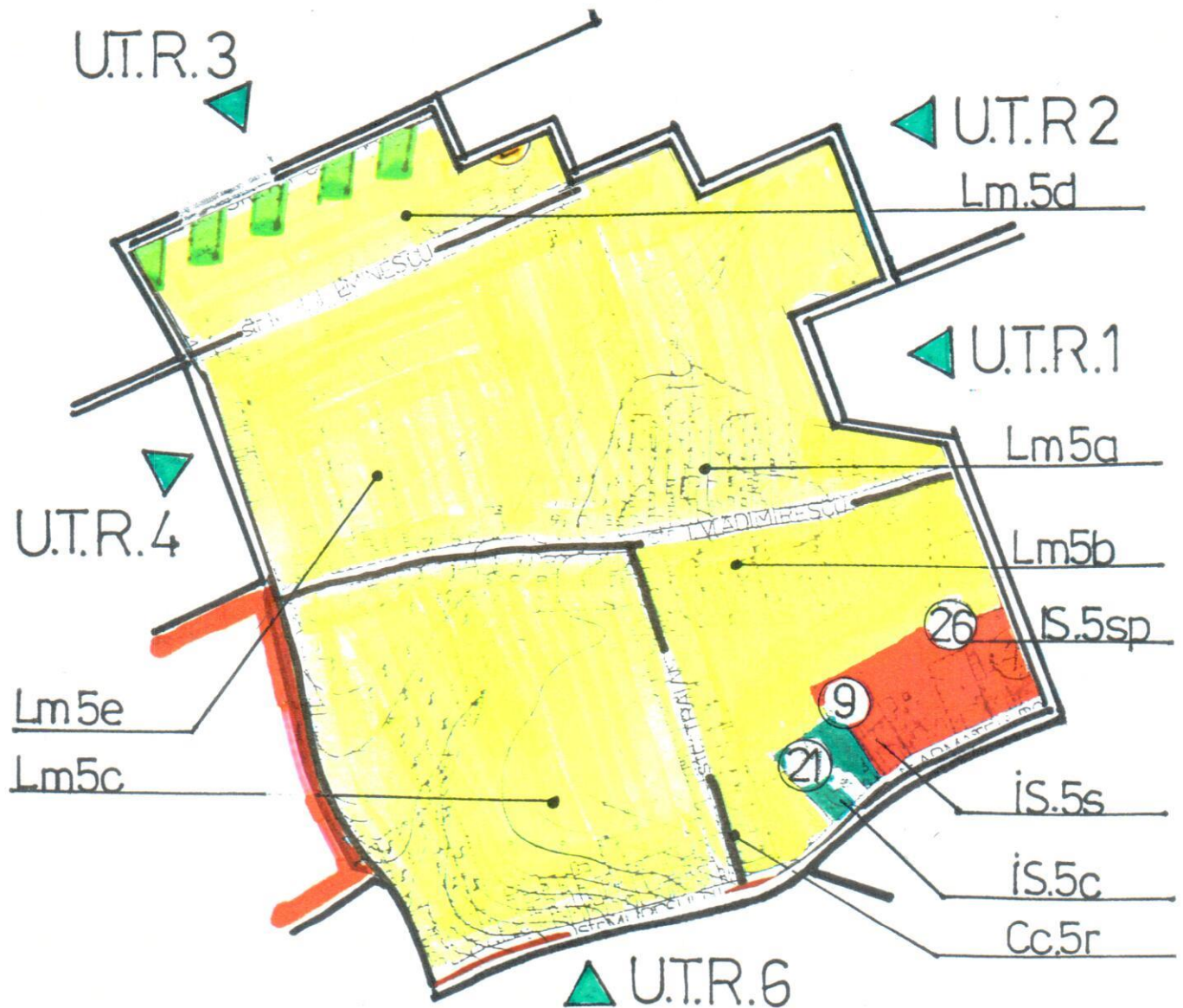
- Interventie prin intretinere la cladiri existente, prin renovare, reamenajare

Subzone: IS.5c

- Interventie prin intretinere la cai rutiere

Subzona: Cc.5c

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR.5



## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

Lm.5a	- subzona unitati de locuinte existente
Lm.5b	- subzona unitati de locuinte existente
Lm.5c	- subzona unitati de locuinte existente
Lm.5d	- subzona unitati de locuinte pe parcele existente
Lm.5e	- subzona unitati de locuinte pe parcele existente
IS.5sp	- subzona unitati prestari servicii publice
IS.5s	- subzona unitati de sanatate
IS.5c	- subzona unitati de culte
Ccr.5r	- subzona cai de comunicatie



## **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.6**

### **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

Conform zonei functionale:

- Lm - subzona unitati de locuinte
- IS - subzona unitati de servicii
- A - subzona unitati agricole
- C.cr - subzona unitati de comunicatie
- C.cj - subzona unitati de comunicatie

### **II. REGLEMENTARI**

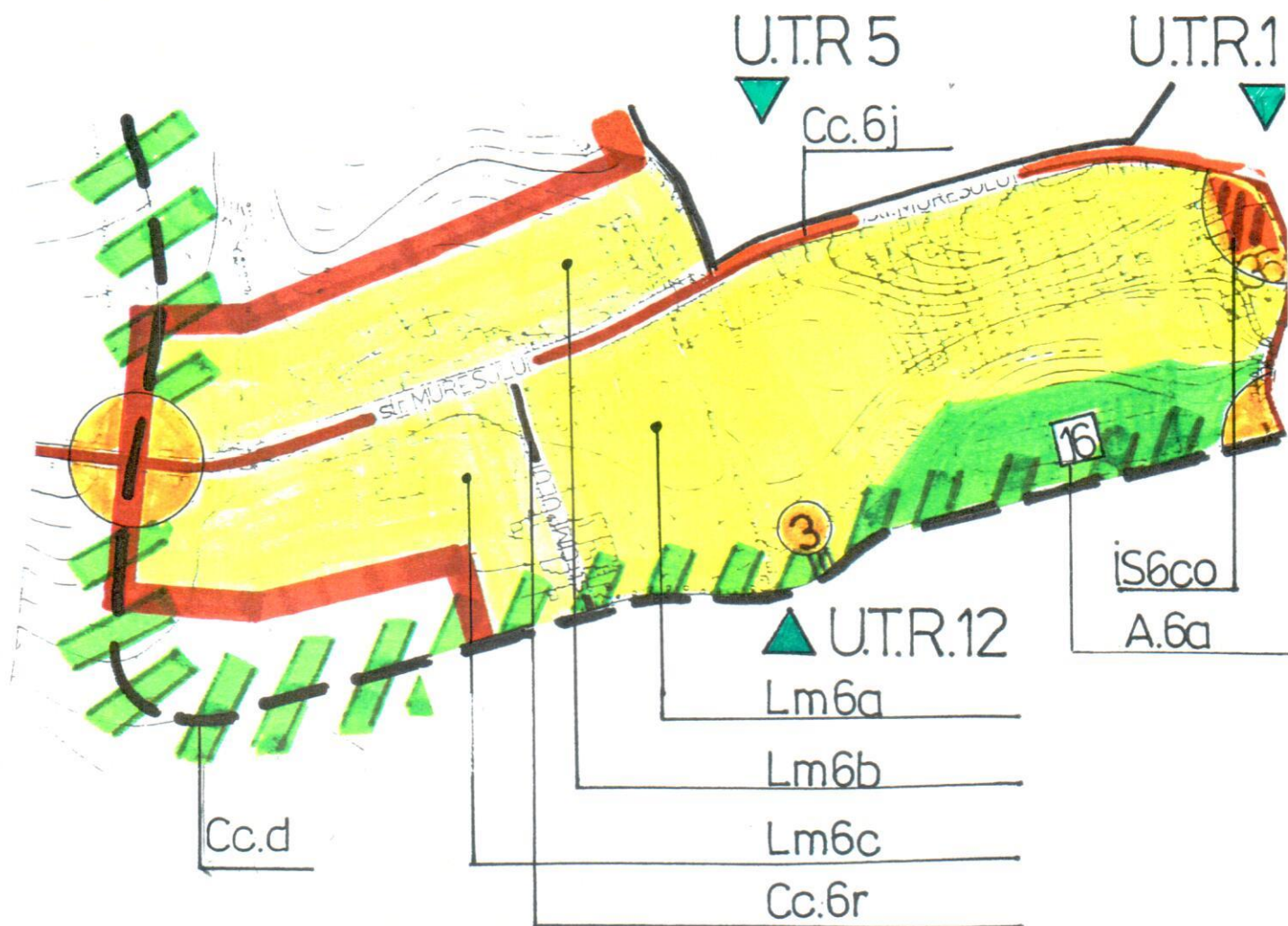
- Interventie in zona de locuit pe parcele existente cu constructii de locuinte in regim P, P+1; P+M  
Subzone: Lm6a; Lm6b; Lm6c

- Interventie in zona de deservire agricola prin constructii, amenajare si intretinere  
Subzone: A6a

- Interventie prin intretinere si amenajare cai rutiere  
Subzone: Cc.6r; Cc.6j

- Interventie prin constructii si amenajare piata agroalimentara  
Subzona: IS.6co

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR.6



## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

- |        |   |
|--------|---|
| Lm6a   | - subzona unitati de locuinte existente |
| Lm6b   | - subzona unitati de locuinte existente |
| Lm6c   | - subzona unitati de locuinte existente |
| A.6a   | - subzona unitati de agricolae          |
| IS.6co | - subzona unitati comerciale            |
| Cc.6r  | - subzona cai rutiere                   |
| Cc.6j  | - subzona cai rutiere                   |

# **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.7**

## **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

Conform zonei functionale:

- Lm - subzona unitati de locuinte
- In - subzona unitati de industrie nepoluanta
- ID - subzona unitati de depozite
- Ccr - subzona cai rutiere
- Ccf - subzona cai ferate

## **II. REGLEMENTARI**

- Interventie in zona de locuit pe parcele existente prin renovari, extinderi, mansardari in regim P, P+1; P+2

Subzone: Lm7a; Lm7b; Lm.7c

- Interventie prin amenajare cladiri de locuit pe parcele existente si interdictii de extindere sub limita de 100 m de axul caii ferate

Subzone: Lm7d; Lm7e

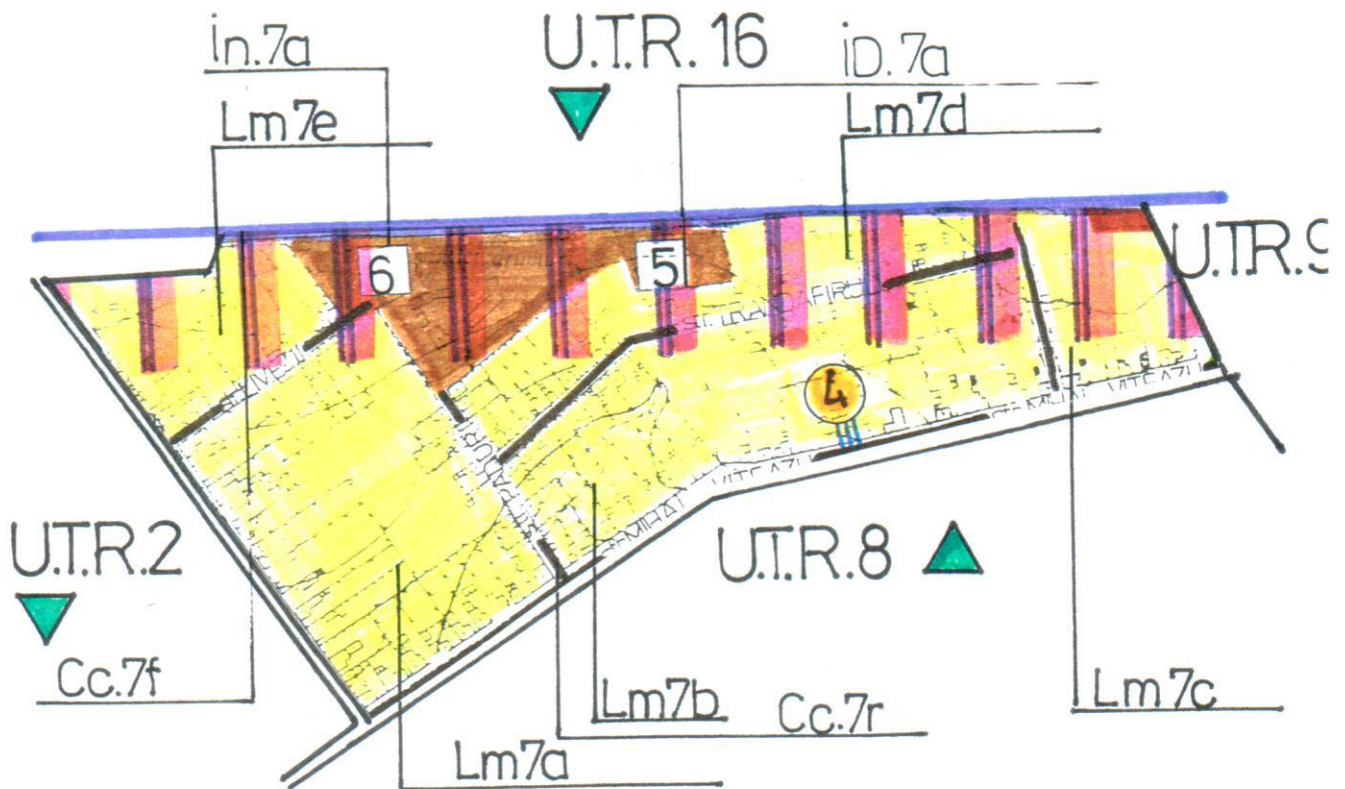
- Interventie prin intretinere, reparatii la industrii si depozite nepoluante existente

Subzona: In7a; ID7a

- Amenajare si intretinere la cai rutiere si cai ferate

Subzone: Cc.7r; Cc.7f

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR.7



## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

Lm7a	- subzona unitati de locuinte existente
Lm7b	- subzona unitati de locuinte existente
Lm7c	- subzona unitati de locuinte existente
Lm7d	- subzona unitati de locuinte existente si cu interdictii de extinderi
Lm7e	- subzona unitati de locuinte existente si cu interdictii de extinderi
In.7a	- subzona unitati de industrii si depozite
Id.7a	- subzona unitati de industrii si depozite

# **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.8**

## **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

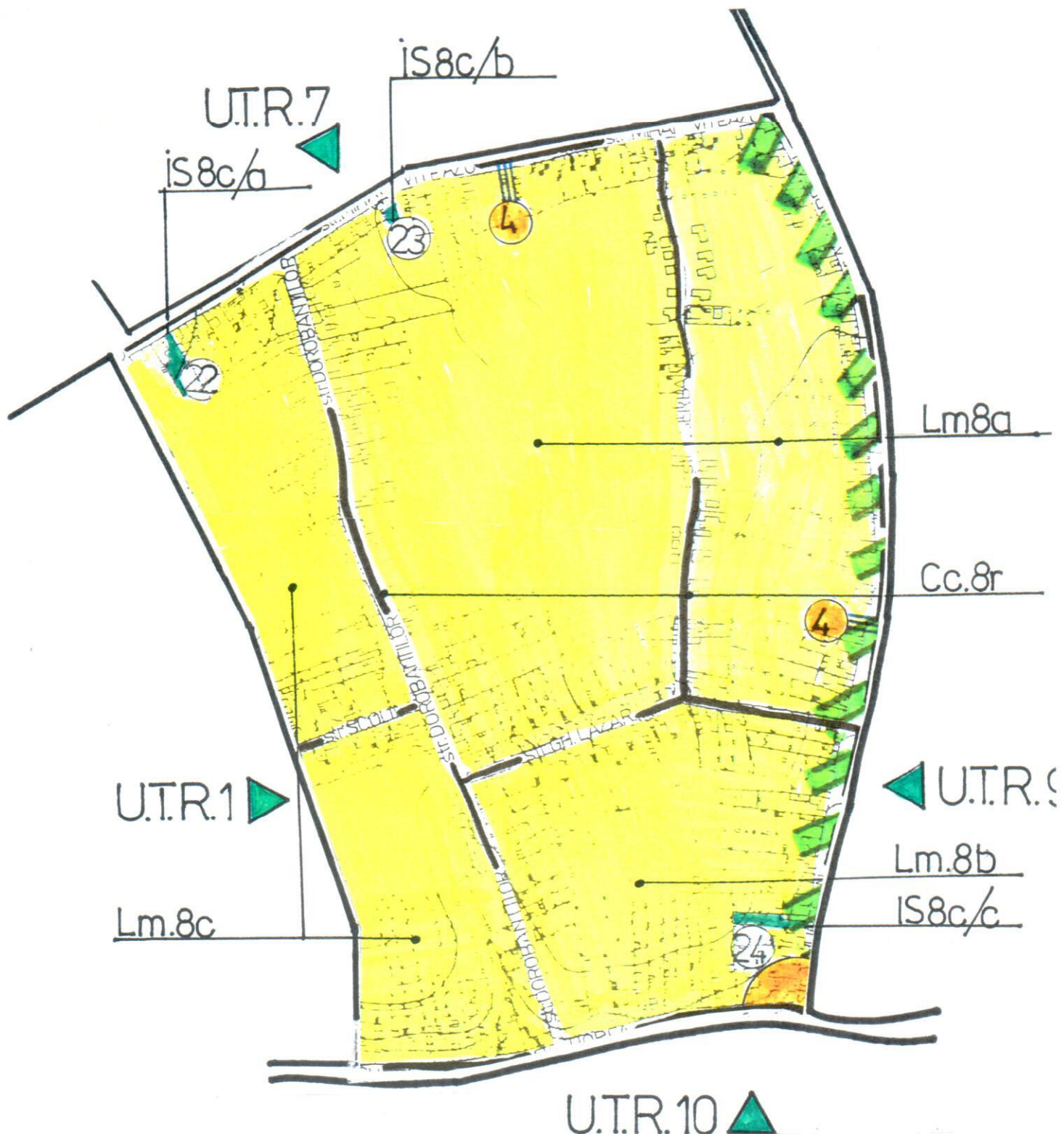
Conform zonei functionale:

- Lm - subzona unitati de locuinte
- IS.c - subzona unitati de culte
- Ccr - subzona cai rutiere

## **II. REGLEMENTARI**

- Interventie in zona de locuit existenta prin renovare, extinderi, mansardari  
Subzone: Lm8a; Lm8b; Lm.8c
- Interventie in zona de locuit parcelata prin constructii de locuinte in regim P,  
P+1; P+M  
Subzone: Lm8c
- Interventie in zona construita existenta, unitati de culte prin intretinere si  
amenajare  
Subzona: IS.8c/a; IS.8c/b; IS.8c/c
- Interventie la amenajari cai rutiere  
Subzone: Cc.8r

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR.8



## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

- |         |  |
|---------|--|
| Lm8a    | - subzona unitati de locuinte existente            |
| Lm8b    | - subzona unitati de locuinte existente            |
| Lm8c    | - subzona unitati de locuinte pe parcele existente |
| IS.8c/a | - subzona unitati de culte                         |
| IS.8c/b | - subzona unitati de culte                         |
| IS.8c/c | - subzona unitati de culte                         |
| Cer     | - subzona cai rutiere                              |

## **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.9**

### **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

Conform zonei functionale:

- Lm - subzona unitati de locuinte
- SP - subzona unitati zona verde de protectie
- Ccr - subzona cai rutiere
- Ccf - subzona cai ferate

### **II. REGLEMENTARI**

- Interventie in zona de locuit existenta prin extinderi, amenajari, mansardari si etajari

Subzone: Lm9a; Lm9b; Lm.9c

- Interventie in zona locuit panelata prin constructii locuinte in regim P, P+1; P+2, P+M

Subzone: Lm9b

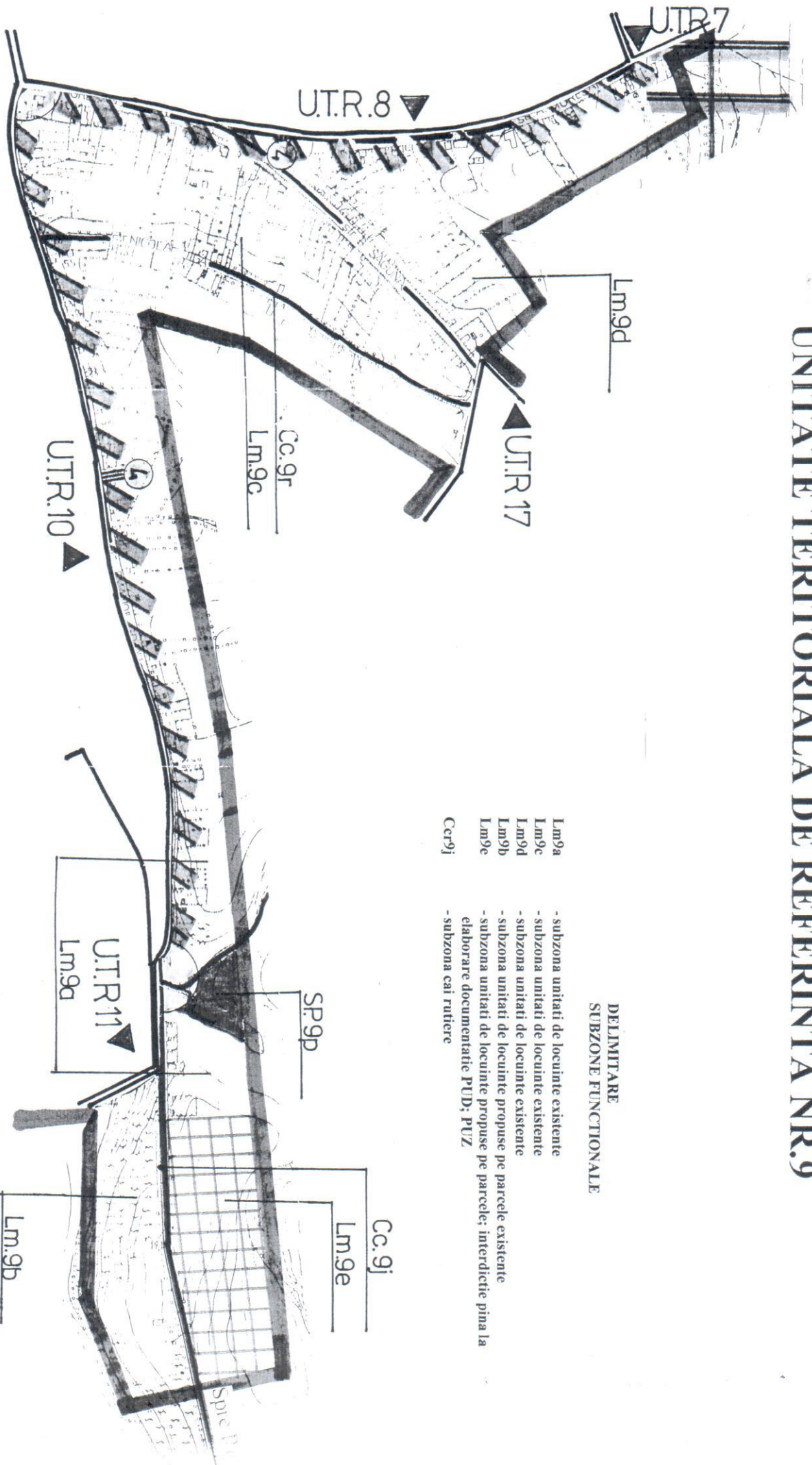
- Interventie prin constructie de locuinte in regim P, P+2, P+M - interdictie construire pina la elaborarea PUD si PUZ

Subzona: Lm.9e

- Amenajare si intretinere la cai rutiere

Subzone: Cc.9r; Cc.9j

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR.9



## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

- Lm9a - subzona unitati de locuinte existente
- Lm9c - subzona unitati de locuinte existente
- Lm9d - subzona unitati de locuinte existente
- Lm9b - subzona unitati de locuinte propuse pe parcele existente
- Lm9e - subzona unitati de locuinte propuse pe parcele; interdicție pîna la elaborare documentatie PUD; PUZ
- Cc9j - subzona cai rutiere



# UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.10

## I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

Conform zonei functionale:

- Lm - subzona unitati de locuinte
- IS.sp - subzona unitati de prestari servicii
- IS.cu - subzona unitati de culte
- IS.c - subzona unitati de cultura
- IS.co - subzona unitati comerciale
- In.a - subzona unitati de industrie nepoluanta
- Ccr - subzona cai rutiere
- Ccj - subzona cai rutiere

## II. REGLEMENTARI

- Interventie in zona de locuit existent prin renovari, extinderi, mansardari si etajari

Subzone: Lm10a; Lm10b; Lm.10c; Lm.10d; Lm.10e

- Interventie la institutii si servicii publice prin intretinere si amenajare

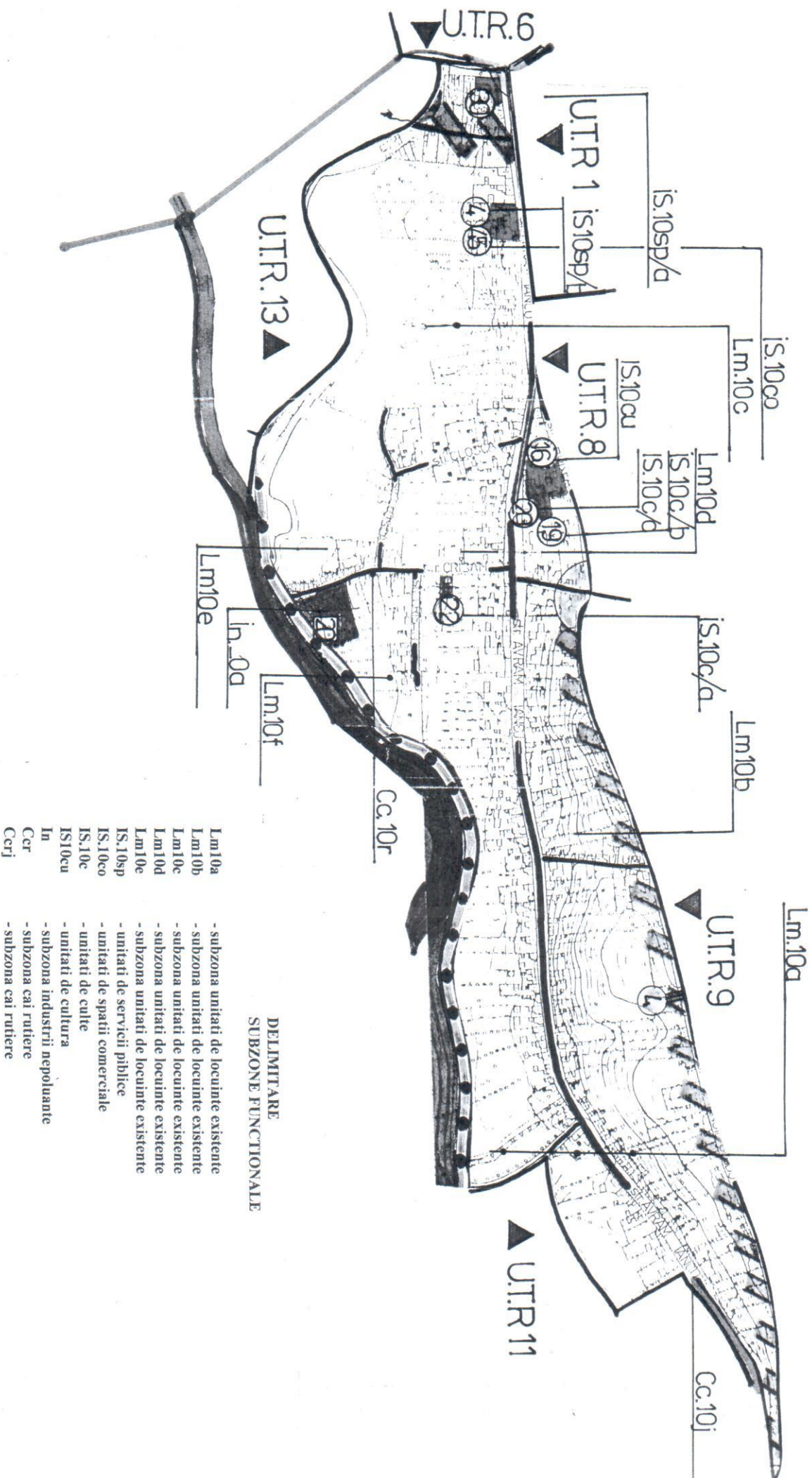
Subzone: IS.10sp/a; IS.10sp/b; IS.10co; IS.10c/a; IS.10c/b; IS.10c/c; IS.10cu

- Interventie la amenajare si intretinere zona industriei nepoluante

- Interventie prin amenajare si intretinere la cai rutiere

Subzone: Cc.10r; Cc.10j

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR.10



## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

- Lm10a - subzona unitati de locuinte existente
- Lm10b - subzona unitati de locuinte existente
- Lm10c - subzona unitati de locuinte existente
- Lm10d - subzona unitati de locuinte existente
- Lm10e - subzona unitati de locuinte existente
- IS.10sp - unitati de servicii publice
- IS.10co - unitati de spatii comerciale
- IS.10c - unitati de culte
- IS10cu - unitati de cultura
- In - subzona industrii nepoluante
- Cerj - subzona cai rutiere
- Cerj - subzona cai rutiere

# UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.11

## I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

Conform zonei functionale:

- Lm - subzona unitati de locuit
- IS.s - subzona unitati de turism
- In - subzona unitati de industrie nepoluanta
- Sp.p - subzone verzi de agrement
- Ccr - subzona cai rutiere
- Ccf - subzona cai rutiere
- TE - amenajari edilitare

## II. REGLEMENTARI

- Interventie in zona de locuit parcelata existenta prin extinderi, mansardari si etajari in regim P; P+M

Subzone: Lm11a;

- Interventie in zona de dotari turism prin intretinere, amenajare, renovare, construire

Subzone: IS.11ts/a; IS.11ts/b; IS.11ts/c; IS.11ts/c; IS.11ts/d

- Interventie prin amenajare, intretinere zona de odihna, sport si zona cu valoare peisagistica

Subzona: SP.11p/a; SP.11p/b

- Intretinere la zona izvorului de ape minerale

Subzone: TE.11a

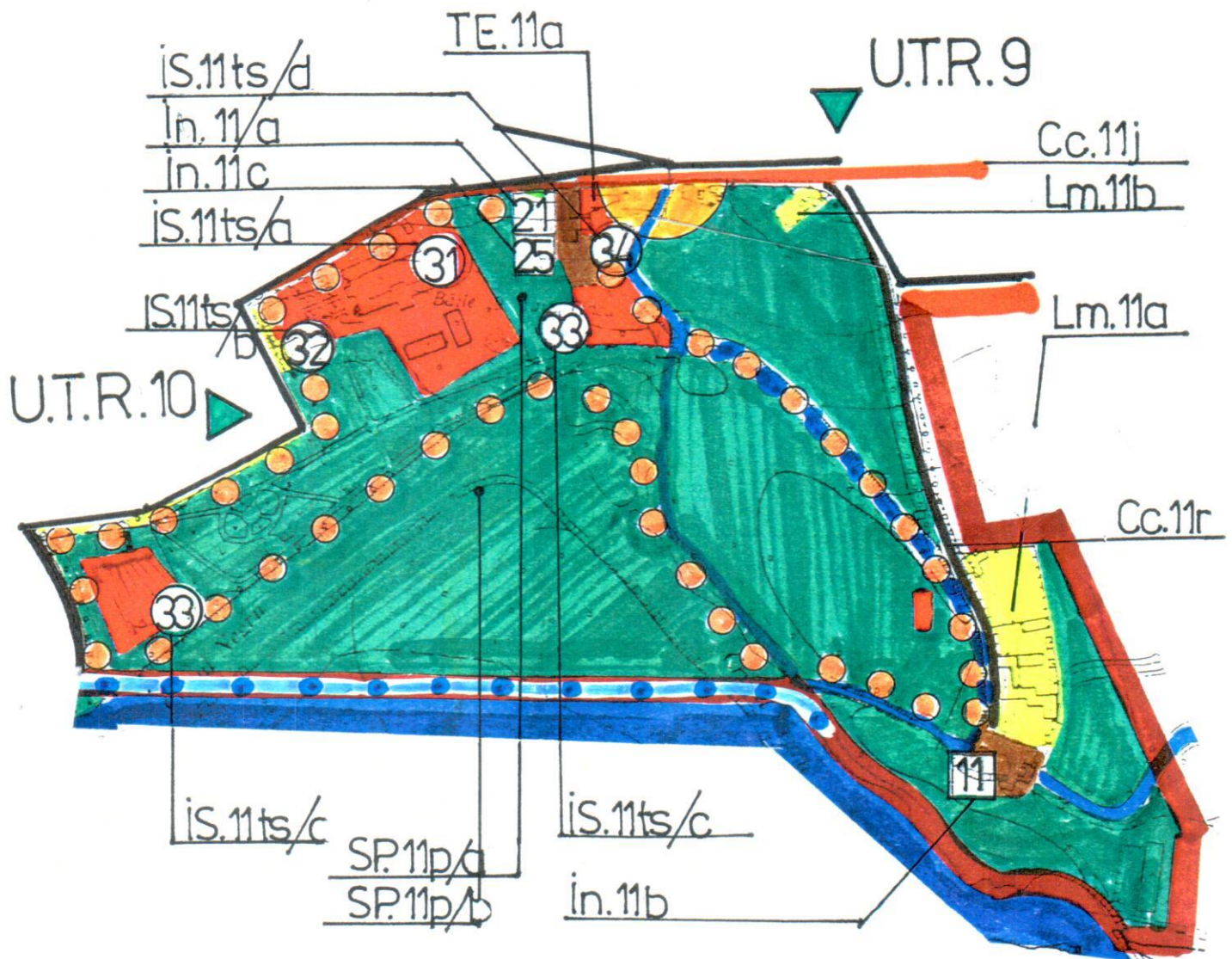
- Intretinere la industrii nepoluante, amenajare

Subzone: In.11a; In.11b; In.11c

- Intretinere cai rutiere

Subzone: Cc.11r; Cc.11j

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR.11



## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

Lm11a	- subzona unitati de locuinte
Lm11b	- subzona unitati de locuinte
IS.11ts/a	- subzona unitati de servicii, turism, agrement
IS.11ts/b	- subzona unitati de servicii, turism, agrement
IS.11ts/c	- subzona unitati de servicii, turism, agrement
IS.11ts/a	- subzona unitati de servicii, turism, agrement
TE.11a	- subzona lucrari edilitare - izvor
In.11/a	- subzona industrii nepoluante
In.11/b	- subzona industrii nepoluante
In.11/c	- subzona industrii nepoluante

# UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.12

## I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

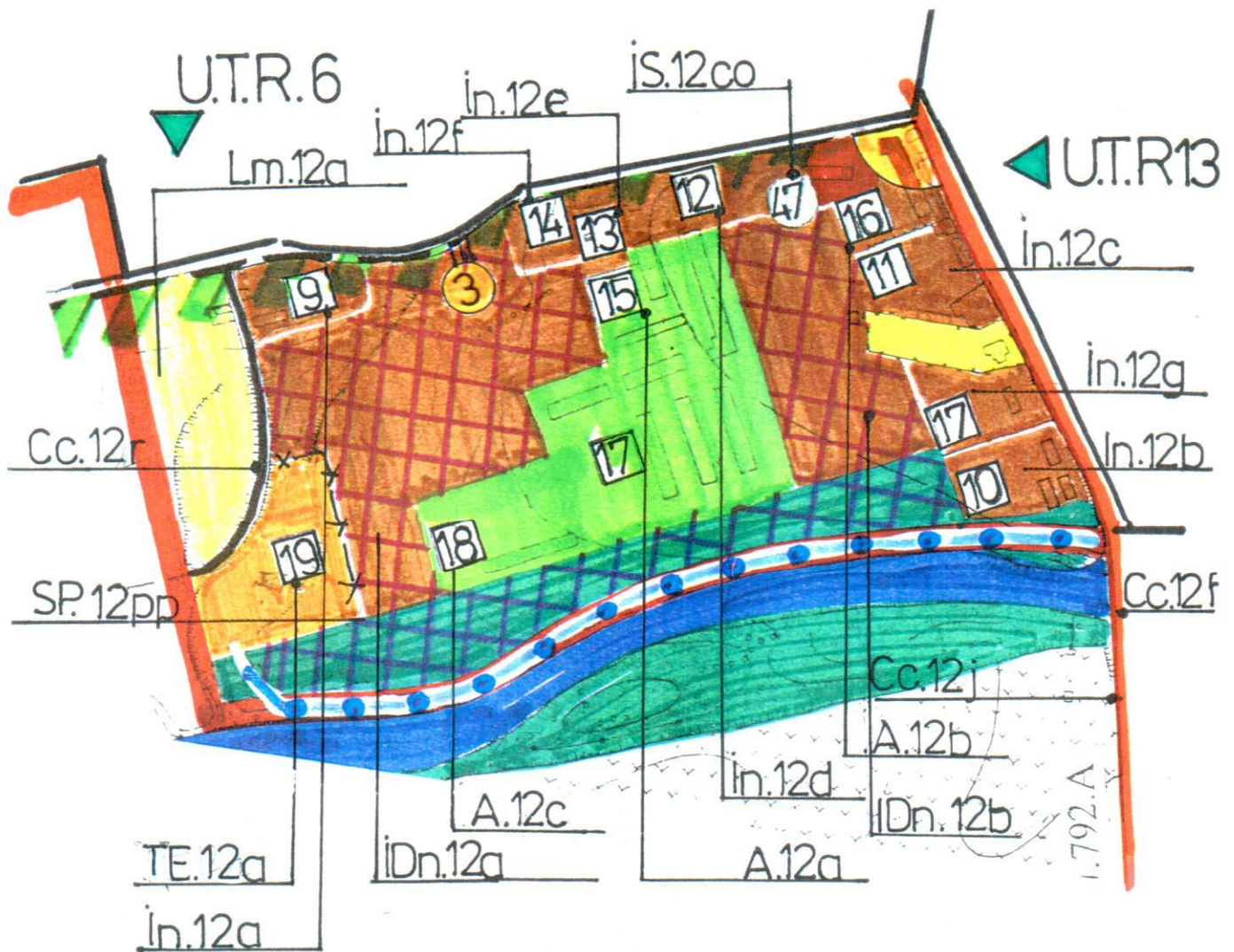
Conform zonei functionale:

- Lm - subzona unitati de locuit
- IS - subzona unitati comerciale
- In - subzona unitati de industrie nepoluanta
- ID - subzona unitati de depozite
- A - subzona unitati agricole
- TE - subzona unitati lucrari edilitare
- SP.pp - zona verde de protectie
- Ccr - subzona cai rutiere
- Ccj - subzona cai rutiere

## II. REGLEMENTARI

- Interventie in zona de locuit parcelata cu constructii locuinte in regim P, P+1;  
P+M  
Subzone: Lm12a
- Interventie in zona construita la intretinere, amenajare  
Subzone: IS.12co
- Interventie i zona de industrii, depozite si agricole existente prin intretinere, amenajare, reparatii  
Subzona: In12a; In.12b; In.12c; In.12e; In.12f; In.12g; A.12a; A.12b; A.12c
- Interventie in zona rezervata pentru mica industrie, agricultura prin constructii noi, amenajari  
Subzone: ID.12a; ID.12b
- Interventie de intretinere si amenajare cai rutiere  
Subzone: Cc12r; Cc12j
- Interventie prin intretinere si protectie zona verde la statia de epurare  
Subzone: TE.12a; SP.12pp

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA - 12



## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

Lm12a	- subzona unitati de locuinte
IS.12co	- subzona unitati comerciale
In.12/a	- subzona industrii nepoluante existente
In.12/b	- subzona industrii nepoluante existente
In.12/c	- subzona industrii nepoluante existente
In.12/d	- subzona industrii nepoluante existente
In.12/e	- subzona industrii nepoluante existente
In.12/f	- subzona industrii nepoluante existente
A12a	- subzona unitati agricole existente
A12b	- subzona unitati agricole existente
A12c	- subzona unitati agricole existente
IDu.12a	- subzona industrii si depozite nepoluante
IDu.12b	- subzona industrii si depozite nepoluante
TE.12a	- subzona statii epurare
SP.12pp	- subzona verde de protectie
Cc.12r	- subzona cai rutiere
Cc.12j	- subzona cai rutiere

# **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.13**

## **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

Conform zonei functionale:

- IS.co - subzona unitati comerciale
- Ccj - subzona cai rutiere

## **II. REGLEMENTARI**

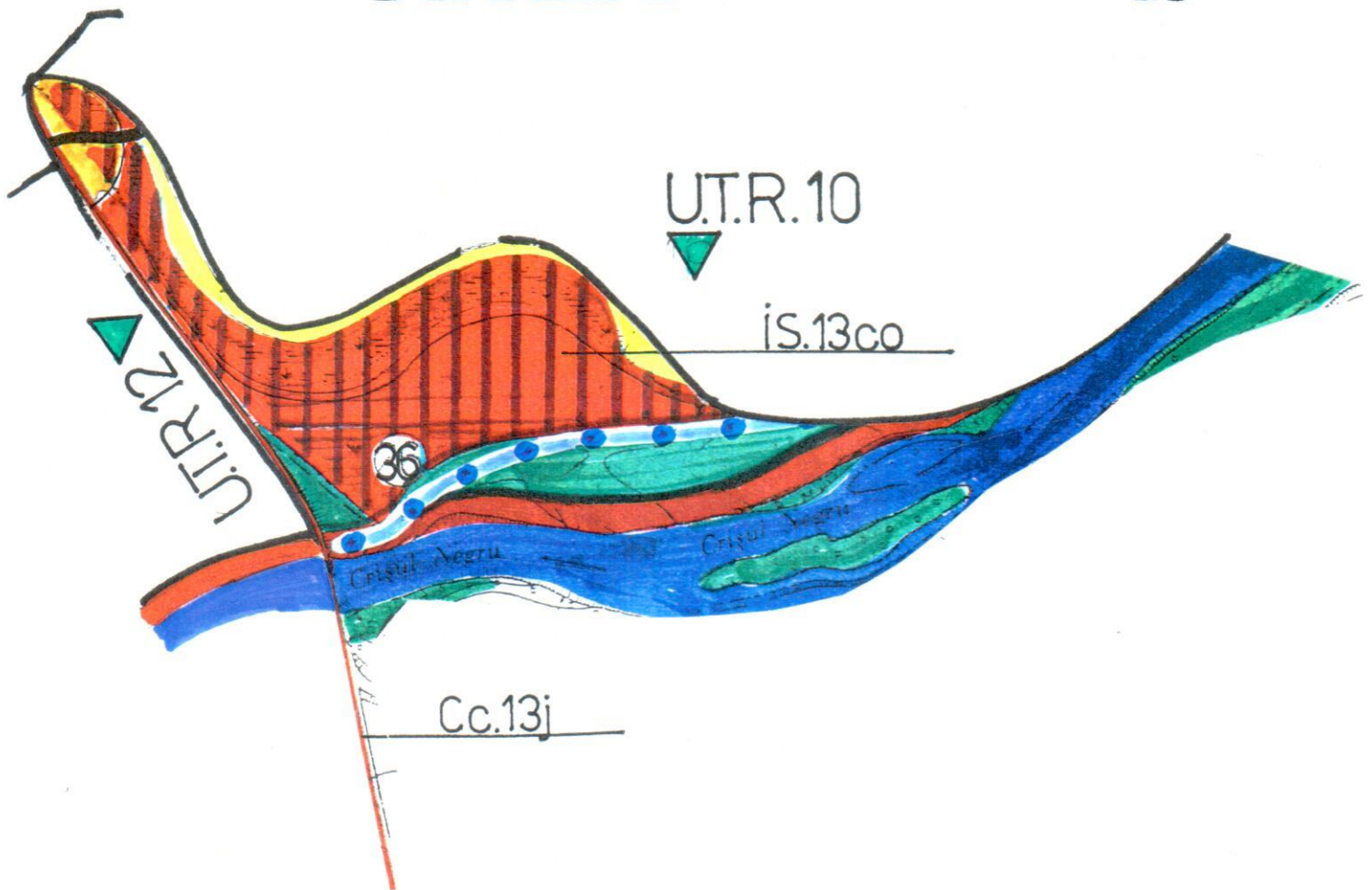
- Interventie in zona existenta neamenajata pentru piata obor; restrictie  
construire pina la elaborare PUD si PUZ

Subzone: IS.13co

- Intretinere la cai rutiere

Subzone: Cc.13j

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR. - 13



## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

IS.13co - subzona sp.comercial - obor  
Cc.13j - subzona cale rutiera



# **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.14**

## **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

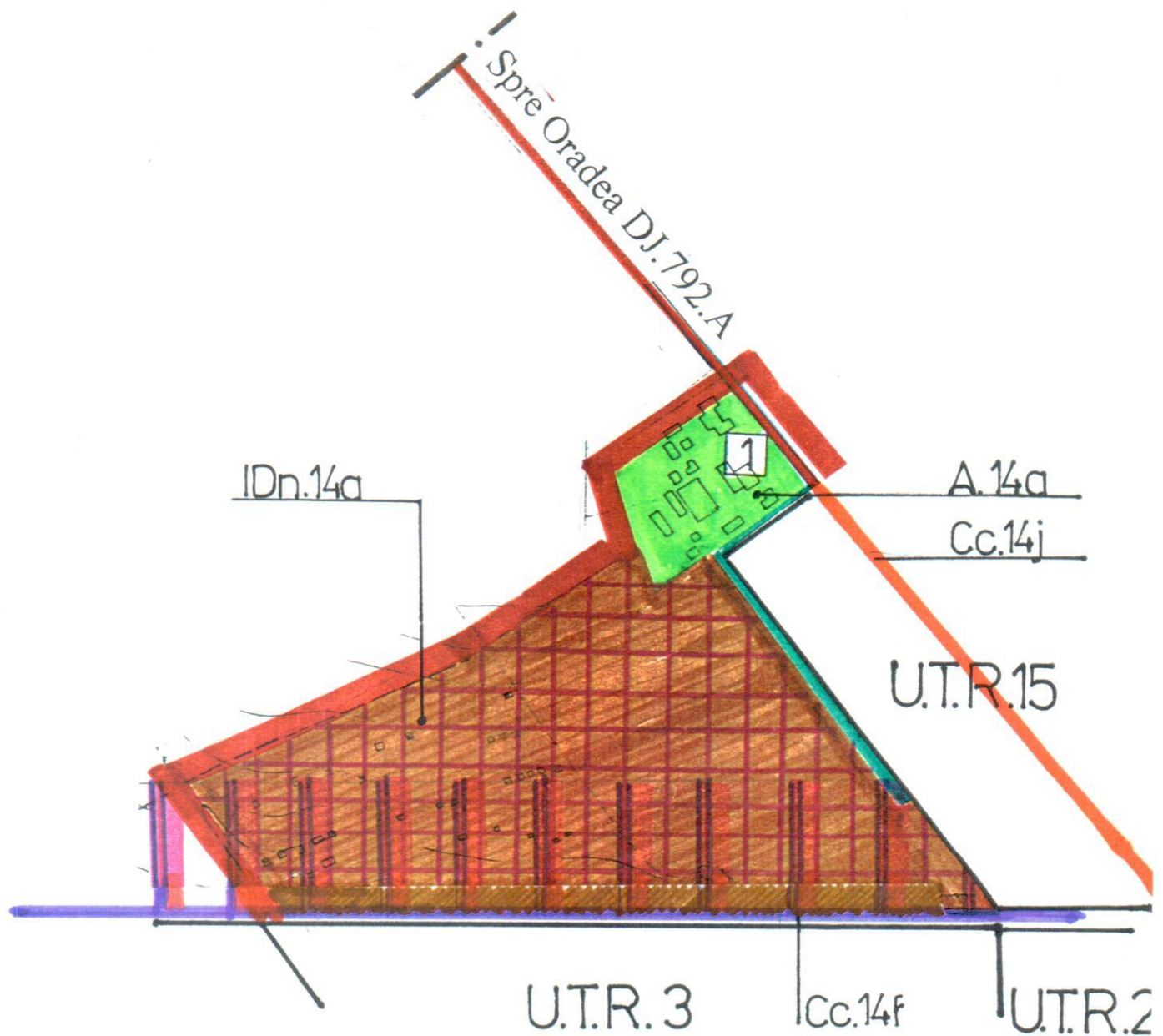
Conform zonei functionale:

- A - subzona unitati agricole
- IDn - subzona unitati de industrii si depozite nepoluante
- Ccj - subzona cai rutiere

## **II. REGLEMENTARI**

- Interventie in zona agricole construita prin intretinere, amenajare  
Subzone: A.14a
- Interventie in zona libera cu constructii pentru mica industrie, agricultura nepoluante; interdictie construire pina la elaborare PUD si PUZ
- Interventie la amenajare si intretinere la cai rutiere si cai feroviare  
Subzone: Cc.14j; Cc.14f

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR.14



## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

- |         |   |
|---------|---|
| A14a    | - subzona unitati agricole existente                      |
| IDu.14a | - subzona unitati pentru industrii si depozite nepoluante |
| Cc.142r | - subzona cai rutiere                                     |
| Cc.142j | - subzona cai rutiere                                     |

# **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.15**

## **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

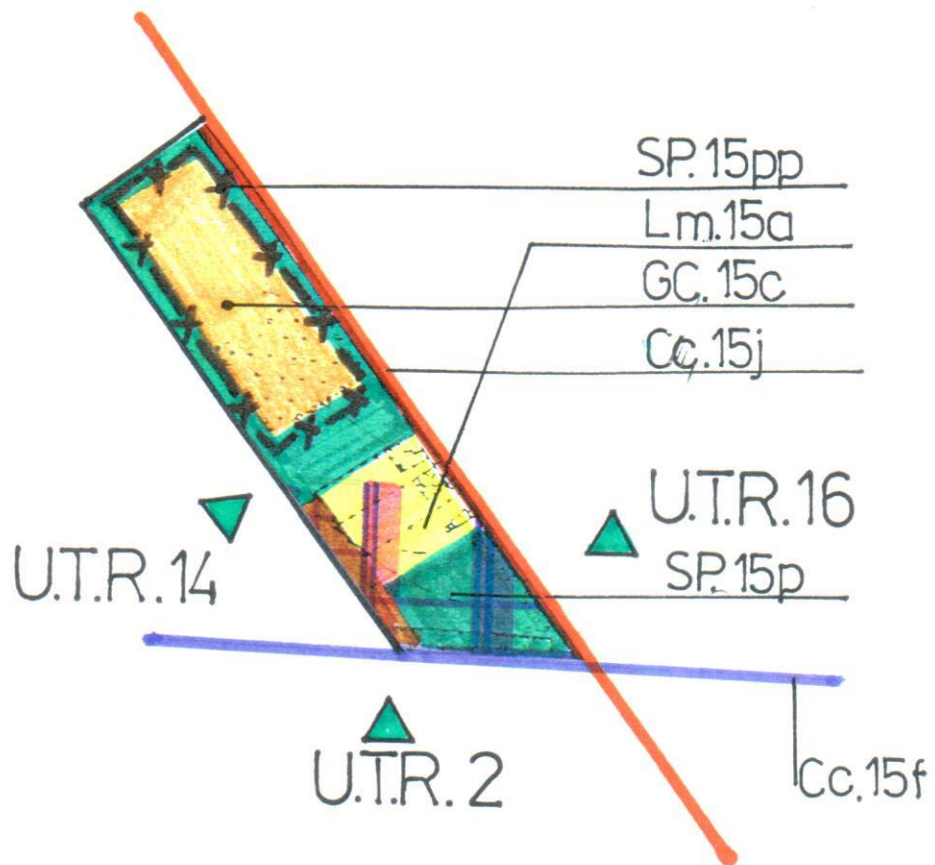
Conform zonei functionale:

- Lm - subzona unitati de locuit
- GCc - subzona cimitir existent
- SPpp - subzona verde a protectie propusa
- SPp - subzona verde de protectie existenta
- Ccj - subzona cai rutiere

## **II. REGLEMENTARI**

- Interventie in zona de locuit existenta prin renovari, extinderi, mansardari in regim P - P+2  
Subzone: Lm15a
- Interventie la intretinere si protectie zona verde la cimitir existent  
Subzone: GC.15c; SP.15pp
- Intretinere si amenajare zona verde existenta  
Subzona: SP.15p
- Amenajare si intretinere la cai rutiere si cai ferate  
Subzone: Cc.15j; Cc.15f

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR.15



## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

- |         |  |
|---------|--|
| Lm15a   | - subzona unitati de locuinte          |
| GC15c   | - subzona cimitiri existente           |
| SP.15pp | - subzona verde de protectie propusa   |
| SP.15p  | - subzona verde de protectie existenta |
| Cc.15j  | - subzona cai rutiere                  |
| Cc.15f  | - subzona cai ferate                   |

# **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.16**

## **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

Conform zonei functionale:

- Lm - subzona unitati de locuit
- A - subzona unitati agricole
- In - subzona unitati de industrie si depozite nepoluante
- ID - subzona unitati de industrie si depozite nepoluante
- SPp - subzona verde de sport
- Ccr - subzona cai rutiere
- Ccj - subzona cai rutiere
- Ccf - subzona cai ferate

## **II. REGLEMENTARI**

- Interventie in zona de locuit existenta cu interdictii de extinderi constructii la distanta de sub 100 m de axul caii ferate  
Subzone: Lm16a

- Interventie in subzona unitatilor agricole pentru intretinere si amenajare constructii existente  
Subzone: A.16a; A.16b

- Interventie in subzona industriei si depozitului nepoluant pentru intretinere si amenajare  
Subzona: In16a; ID.16a

- Interventie in subzona de sport pentru intretinere si amenajare  
Subzona: SP.16a

-Interventie la amenajare si intretinere la cai rutiere si cai ferate  
Subzone: Cc.16.r; Cc.16j; Cc.16f

# **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.17**

## **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

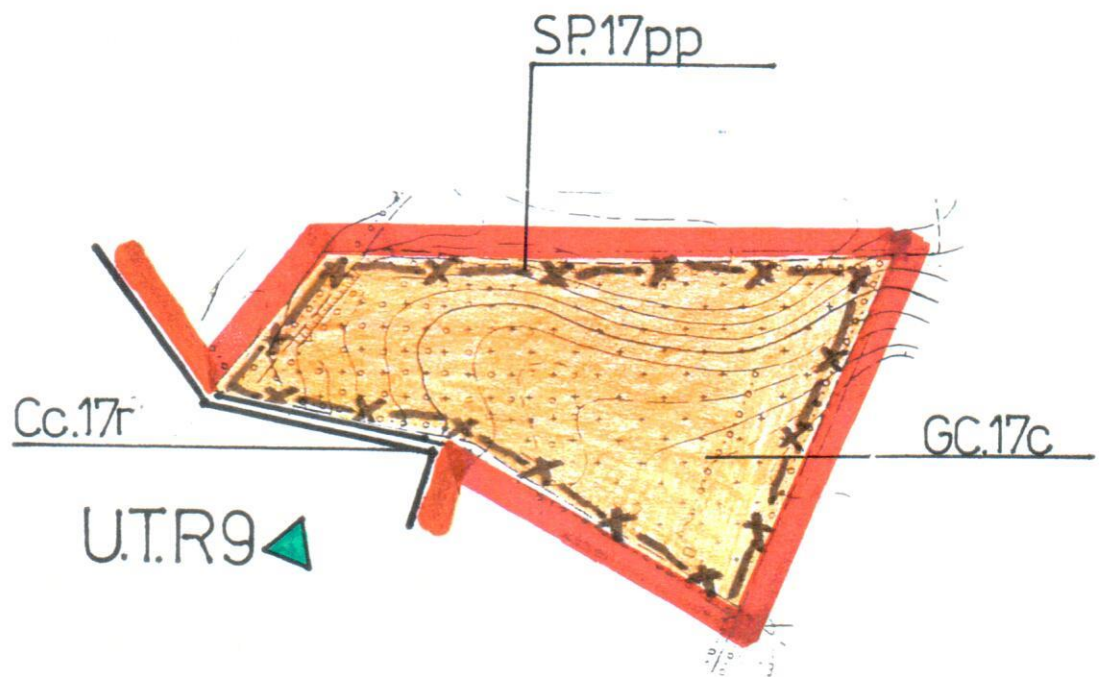
Conform zonei functionale:

- GCc - subzona cimitir existent
- SPpp - subzona verde de protectie sanitara
- Ccr - subzona cai rutiere

## **II. REGLEMENTARI**

- Interventie in zona cimitirului existent pentru intretinere, amenajare si realizare zona verde de protectie sanitara  
Subzone: GC.17c; SP.17pp
- Interventie la amenajare si intretinere la cai rutiere  
Subzone: Cc.17r

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR.17



## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

Gc.17c	- subzona cimitir existent
SP.17pp	- subzona verde de protectie
Ccr	- subzone cai rutiere

# UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR.18; 19

## I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

Conform zonei functionale:

- In - subzona unitati de industrie nepoluanta
- TE - subzona lucrari edilitare
- SPpp - subzona verde de protectie sanitara

## II. REGLEMENTARI

- Interventie in zona de industrii nepoluante pentru intretinere si amenajare  
Subzone: In.18a
- Interventie in zona lucrarilor edilitare si asigurare zona de protectie verde  
sanitara  
Subzone: Lm7d; Lm7e
- Interventie prin intretinere, reparatii la industrii si depozite nepoluante  
existente  
Subzona: TE.19; SP.19pp



# **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA**

**NR.20; 21; 22; 23; 24**

## **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

Conform zonei functionale:

- IS - subzona unitati de servicii
- A - subzona unitati agricole existente
- In - subzona unitati de industrie nepoluanta

## **II. REGLEMENTARI**

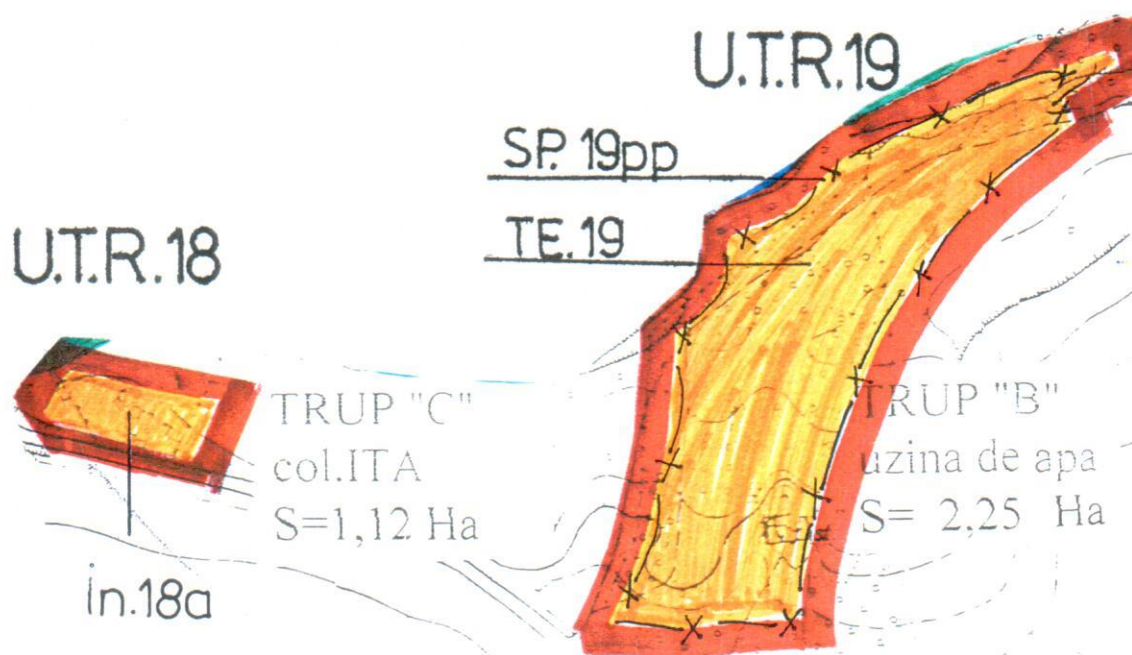
- Interventie in zona agricola si de industrii existente pentru intretinere, amenajare

Subzone: A.20a; A.21a; A.21b; A.22a; A.23a; In.21a; In.24a

- Interventie la unitati de servicii pentru intretinere si amenajare

Subzone: IS.21a

# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR.18 NR.19



## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

- |         |  |
|---------|--|
| In.18a  | - subzona unitati de industrii nepoluante  |
| TE.19   | - subzona lucrari edilitare - uzina de apa |
| SP.19pp | - subzona verde de protectie sanitara      |

# UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA

## NR.33; 34; 35

### I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

Conform zonei functionale:

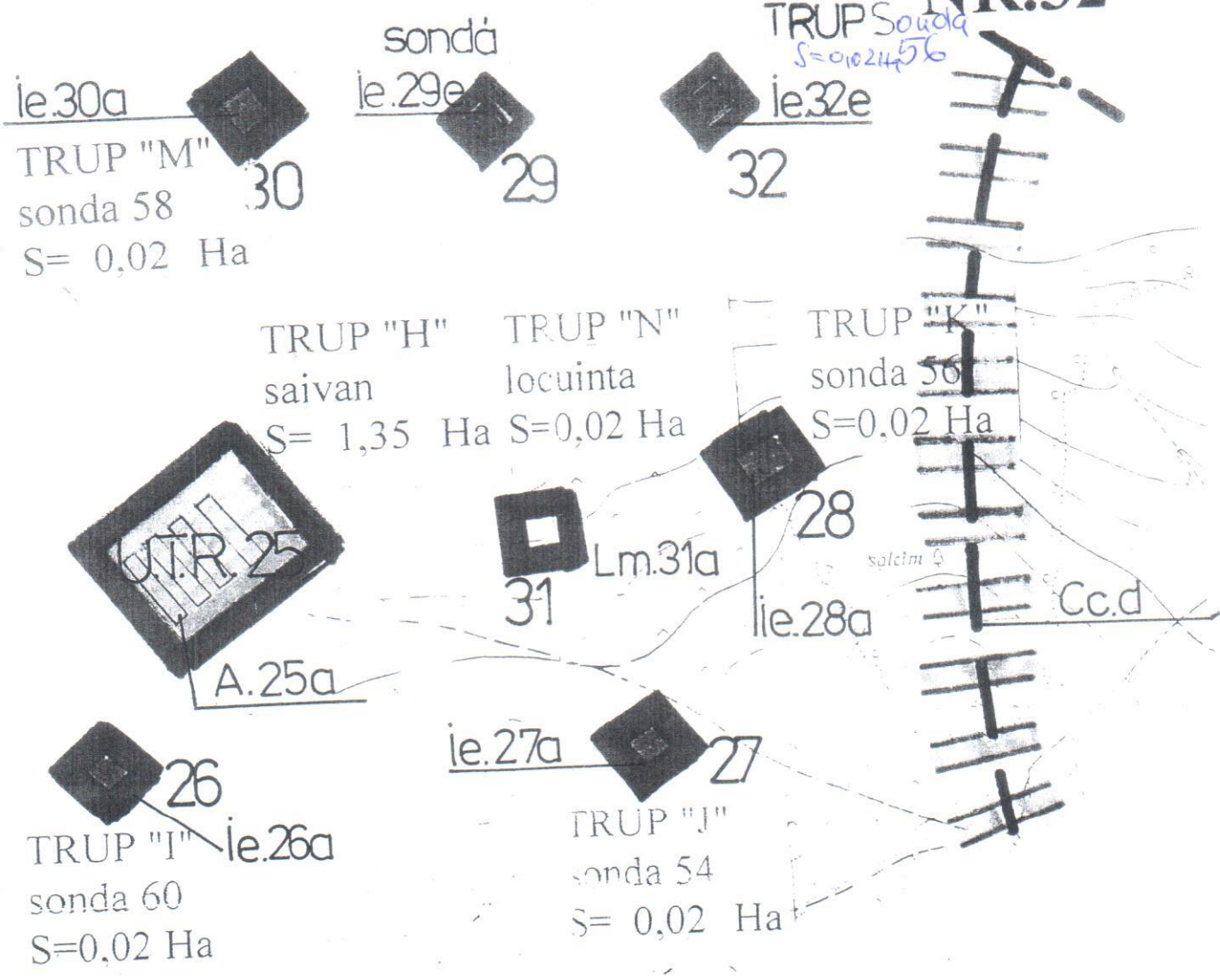
- Lm - locuinte in zona de agrement
- TE - subzona lucrari edilitare
- GCs - subzona groapa de gunoi propusa
- SPpp - subzona verde de protectie sanitara

### II. REGLEMENTARI

- Interventie la amenajare zona de locuit in zona de agrement  
Subzone: Lm33a (in trup P - in teritoriu)
- Interventie in zona lucrarilor edilitare prin intretinere, reparatii  
Subzone: TE.34 (in trup R - in teritoriu)
- Interventie la zona haldei de gunoi propusa pentru amenajare si zona verde de  
protectie  
Subzona: GC.35s; SP.35pp (in trup T - in teritoriu)

# UNITATE TERITORIALA

DE REFERINTA NR.25 NR.26  
 NR.27 NR.28 NR.29 NR.30 NR.31  
 NR.32

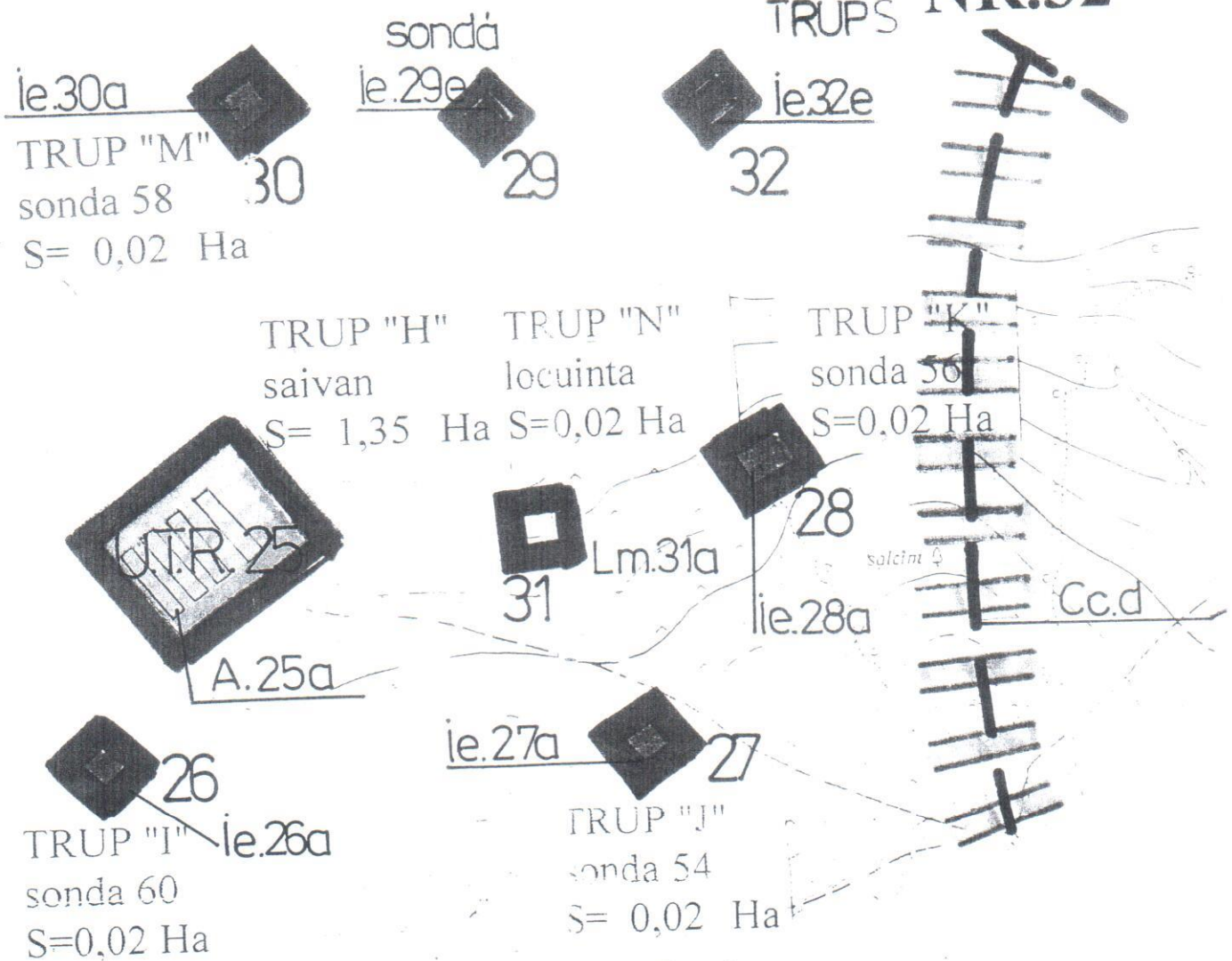


## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

- |        |   |
|--------|---|
| Lm31a  | - subzona unitate de locuit existenta     |
| A25a   | - subzona unitati agricole existente      |
| Ie.26a | - subzona unitati de industrii extractive |
| Ie.27a | - subzona unitati de industrii extractive |
| Ie.28a | - subzona unitati de industrii extractive |
| Ie.29a | - subzona unitati de industrii extractive |
| Ie.30a | - subzona unitati de industrii extractive |
| Ie.32a | - subzona unitati de industrii extractive |

# UNITATE TERITORIALA

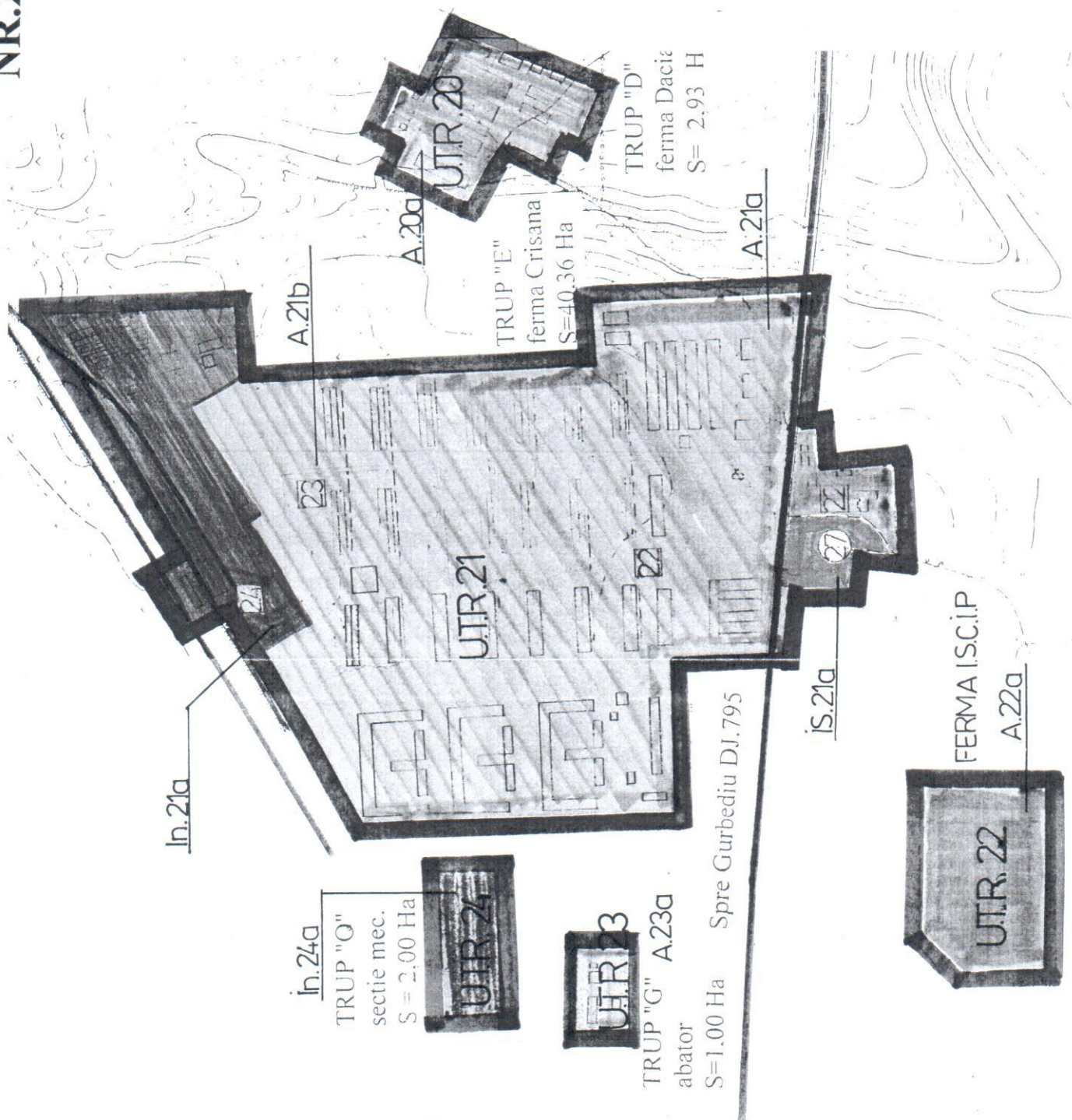
DE REFERINTA NR.25 NR.26  
 NR.27 NR.28 NR.29 NR.30 NR.31 NR.32



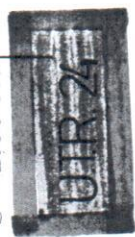
## DELIMITARE SUBZONE FUNCTIONALE

- |        |   |
|--------|---|
| Lm31a  | - subzona unitate de locuit existenta     |
| A25a   | - subzona unitati agricole existente      |
| Ie.26a | - subzona unitati de industrii extractive |
| Ie.27a | - subzona unitati de industrii extractive |
| Ie.28a | - subzona unitati de industrii extractive |
| Ie.29a | - subzona unitati de industrii extractive |
| Ie.30a | - subzona unitati de industrii extractive |
| Ie.32a | - subzona unitati de industrii extractive |

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR.20 NR.21  
NR.22 NR.23 NR.24



In.24a  
TRUP "O"  
sectie mec.  
S = 2.00 Ha



UTR 23  
TRUP "G"  
abator  
S=1.00 Ha



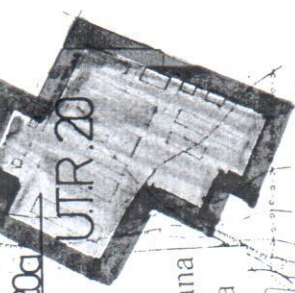
Spre Gurbediu DJ.795



FERMA I.S.C.I.P  
A.22a

- DELIMITARE  
SUBZONE FUNCTIONALI
- subzona unitati agricole existente
  - subzona unitati agricole existente
  - subzona unitati agricole existente
  - subzona unitati agricole existente
  - subzona unitati industriale nepoluante
  - subzona unitati industriale nepoluante

- A.20a
- A.21a,b
- A.22a
- A.23b
- IS.21a
- In.21a
- In.24a



UTR 20  
TRUP "E"  
ferma Crisana  
S=40.36 Ha

TRUP "D"  
ferma Dacie  
S= 2.93 Ha

A.21b

A.21a

In.21a

IS.21a

# **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA**

**NR.25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32**

## **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

Conform zonei functionale:

- Lm - subzona unitati de locuit
- A - subzona unitati agricole
- Ie - subzona unitati de industrii nepoluante
- Ccd - subzona cai rutiere - drum de centura

## **II. REGLEMENTARI**

- Interventie in zona de locuit existenta pentru intretinere, amenajare, extindere, mansardare

Subzone: Lm31a

- Interventii la subzona de industrii extractive pentru intretinere  
Subzone: Ie.26a; Ie.27a; Ie.28a; Ie.29ae; Ie.30c; Ie.32a

- Interventie la amenajare cale rutiera, drum de centura  
Subzone: Ccd





# **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA**

## **NR.33; 34; 35**

### **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

Conform zonei functionale:

- Lm - locuinte in zona de agrement
- TE - subzona lucrari edilitare
- GCs - subzona groapa de gunoi propusa
- SPpp - subzona verde de protectie sanitara

### **II. REGLEMENTARI**

- Interventie la amenajare zona de locuit in zona de agrement  
Subzone: Lm33a (in trup P - in teritoriu)
- Interventie in zona lucrarilor edilitare prin intretinere, reparatii  
Subzone: TE.34 (in trup R - in teritoriu)
- Interventie la zona haldei de gunoi propusa pentru amenajare si zona verde de protectie  
Subzona: GC.35s; SP.35pp (in trup T - in teritoriu)