

S.C. "PROCONSAL" S.A. Zalău

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI

ZIMBOR

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii.

(1.2) Regulamentul local de urbanism ce insoteste Planul urbanistic general expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementarea ale PUG.

(1.3) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si s-a aprobat de catre Consiliul local al comunei Zimbor, pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu nr. _____ din _____

(1.4) Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale unei localitati se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate, este necesara modificarea Planului urbanistic general, conform legii.

(1.5) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala

(2.1) La baza elaborarii Regulamentului de urbanism stau in principal: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata), HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, HGR nr.59/1999 pentru modificarea art. nr.2 din HGR 525/1996 .Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind, formularele , procedura de autorizare si continutul documentatiilor, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

(2.2) In cadrul Regulamentului local de urbanism au fost preluate toate prevederile cuprinse in documentatia de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, dupa cum urmeaza:

- Planul urbanistic general al comunei Zimbor - Etapa I, elaborat de S.C. PROCONSAL S.A. Zalau, proiect nr. 2511/1990,

-Plan de amenajare a teritoriului judetean Salaj, proiect nr. 2731/1993, elaborat de S.C. "PROCONSAL" S.A. Zalau.

3. Domeniile de aplicare

(3.1) Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorii de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii; intravilanul este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor de localitate si , dupa caz, al celorlalte localitati si trupuri existente in cadrul teritoriului administrativ, respectiv localitatile Zimbor, Chendremal, Dolu, Sincraiu Almasului, Sutoru precum si un numar de 13 trupuri.

(3.2) Intravilanul aprobat conform legii si figurat in plansele de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996.

Suprafata intravilanului localitatilor componente si trupurilor la data elabararii PUG-ului era de 373.80 ha.

Suprafata intravilanului aprobat pentru comuna Zimbor prin prezentul PUG si Regulamentul local de urbanism este de 332,6 ha.

(3.3) Zonificarea functionala a comunei s-a stabilit in conformitate cu plansa nr. 3 de REGLEMENTARI a PUG-ului, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde comuna si de ponderea acestora in teritoriu; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale.

(3.4) Impartirea terenului in unitati teritoriale de referinta se face conform plansei cuprinzand delimitarea UTR-urilor care face parte integranta din regulamentul; UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului intravilan cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limite fizice existente in teren. Au fost delimitate 25 UTR-uri, dupa cum urmeaza:

Satele Zimbor si Chendremal

- UTR nr. 1 - Zona centrala a satului Zimbor;
- UTR nr. 2 - Zona de locuinte, politia, district de drumuri si cimitir evreiesc, delimitat de paraul care desparte la N Zimbor de Chendremal, iar la S pana la Gater si fost sediu CAP;
- UTR nr. 3 - Zona de locuinte, spre E de zona centrala (strada spre Milvani) care mai cuprinde si cimitirul vechi;
- UTR nr. 4 - Zona de locuinte, la S de zona centrala, care mai cuprinde si biserica de lemn si cimitire;
- UTR nr. 5 - Zona unitati industriale si agrozootehnice, in SV-ul localitatii, si care mai cuprinde locuinte si terenul de fotbal;
- UTR nr. 6 - Zona de locuinte, partea de Chendremal, cuprinde si biserica, precum si cimitirul;
- UTR nr. 7 - Zona de gospodarie comunala (put sec);
- UTR nr. 8 - Zona lucrari tehnico - edilitare (bazine apa);
- UTR nr. 9 - Zona de gospodarie comunala (rampa de gunoi);
- UTR nr. 10 - Zona lucrari tehnico - edilitare (statie de epurare);
- UTR nr. 11 - Zona de gospodarie comunala (rampa de gunoi);
- UTR nr. 12 - Zona de gospodarie comunala (rampa de gunoi).

Sat Dolu

- UTR nr. 13 - Zona centrala a satului Dolu;
- UTR nr. 14 - Zona de locuit (localitatea propriu zisa in afara zonei centrale);
- UTR nr. 15 - Zona de gospodarie comunala (cimitir);
- UTR nr. 15' - Zona de locuinte (o gospodarie izolata in SV-ul teritoriului)
- UTR nr. 16 - Zona de gospodarie comunala (rampa de gunoi si put sec)

Sat Sincraiu Almasului

- UTR nr. 17 - Zona centrala a satului Sincraiu Almasului;
- UTR nr. 18 - Zona de locuinte (localitatea propriu zisa, in afara zonei centrale), mai cuprinde cimitire, grajduri, magazine si distilarie;
- UTR nr. 19 - Zona de gospodarie comunala (rampa de gunoi si put sec);

Sat Sutoru

- UTR nr. 20 - Zona centrala a satului Sutoru;
- UTR nr. 21 - Zona de locuinte (localitatea propriu zisa, in afara zonei centrale), mai cuprinde biserica, cimitire, camin cultural si distilarie;
- UTR nr. 22 - Zona de gospodarie comunala (trup cimitir);
- UTR nr. 23 - Zona de recreere, cuprinde case de vacanta propuse;

UTR nr. 24 - Zona de gospodarie comunală (rampa de gunoi și put sec) ;
UTR nr. 25 - Zone de locuințe (o gospodarie izolată, spre Cuzaplac).

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

4.Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1 Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art.3 din Regulamentul general de urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa de INCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV a Planului urbanistic general..

În extravilanul teritoriului administrativ al comunei Zimbor terenurile agricole pe categorii și suprafețe ocupate se prezintă după cum urmează:

Categorii de terenuri	Suprafața (ha)	Pondere din total teritoriu administrativ
- arabil	1783	23.84
- pasuni	1913	25.57
- finete	776	10.37
- vii	5	0.07
- livezi	101	1.35
TOTAL AGRICOL	4578	61.20

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

(4.2) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizației construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din Regulamentul general de urbanism; destinația acestor terenuri se reprezintă în planșa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general.

(4.3) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul general de urbanism; suprafetele impadurite sunt puse in evidenta in plansa de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV a planului urbanistic general. Suprafata ocupata de paduri este de 2592 ha si raportat la total suprafata administrativa reprezinta 34.6 % Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata este interzisa, cu exceptia utilizarilor permise de Codul Silvic.

(4.4) Autorizarea executarii constructiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate potrivit legii (conform datelor furnizate de catre Agentia Nationala pentru Resurse Minerale), se supune prevederilor art. 6 din Regulamentul general de urbanism.

(4.5) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor, precum si in zona de protectie a platformelor meteorologice se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 7 din Regulamentul general de urbanism; resursele de apa sunt puse in evidenta in cadrul planselor de REGLEMENTARI ale Planului urbanistic general. Delimitarea zonelor de protectie pentru albiile minore ale cursului de apa, se realizeaza de Regia Autonoma "APELE ROMANE"; impreuna cu autoritatea de cadastru funciar si cu detinatorii terenurilor riverane.

La aprovizionarea cu apa a satului Zimbor se va tine seama de Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei, aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 1935/96.

Zona de captare si bazinele de apa au fost puse in evidenta in cadrul plansei 4 Echiparea Tehnico - Edilitara, supunandu-se prevederilor art. 7 (4) din RGU.

Zonele de protectie sanitara cu regim sever ale bazinelor de apa se delimiteaza de catre autoritatile administratiei locale, pe baza avizului organelor de specialitate, tinand seama de reglementarile in domeniu (Decret nr. 101/1997).

In conformitate cu Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei, aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 1935/1996, intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fantani etc.) se asigura da catre detinatori prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara care constau in principal, din:

- amplasarea fantanilor la cel putin 10 m de orice sursa de poluare;
- amenajarea in amonte de orice sursa de poluare;
- imprejmuire pe o zona de 5 m;

- taluzarea terenului din jur in panta spre exterior si cimentarea sau pavarea acestuia; etc.

(4.6) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.8 din Regulamentul general de urbanism; zonele cu valoare peisagistica si zonele naturale protejate vor fi stabilite de catre Consiliul judetean Salaj, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

(4.7) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art.9 din Regulamentul general de urbanism; zonele construite protejate se prezinta in cadrul plansei de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

(5.1.) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.10 din Regulamentul general de urbanism.

(5.2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism; zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare sunt puse in evidenta in cadrul planselor de REGLEMENTARI si de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA ale Planului urbanistic General.

Avand in vedere rezervarea unor zone pentru unitati agricole si industriale in functie de specificul activitatilor trebuie tinut seama ca autorizatiile de executie pentru constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice, sa se supuna prevederilor art.12 din RGU.

(5.3) Asigurarea echiparii edilitare se va realiza conform planselor de specialitate ale PUG-ului, in functie de necesitatile de dezvoltare ale satului Romanasi, resedinta de comuna.

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizatia de executie a constructiilor va respecta prevederile art.13 din RGU. Orice constructie in functie de dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata, poate fi realizata doar cu

stabilirea , prin contract prealabil, a obligatiei efectuării lucrărilor de echipare edilitara aferente partial sau total, de catre investitor. Daca cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitare depasesc posibilitatile factorilor interesati, autorizatiile de construire respective pot fi refuzate de catre Consiliul local.

Proprietatea asupra retelelor tehnico - edilitare va respecta prevederile art. 29 din RGU.

(5.4) Lucrari de utilitate publica s-au prevazut in conformitate cu plansa 4 **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA** din PUG, in care sunt indicate zonele in care urmeaza sa se amplaseze obiectivele propuse.

Autorizarea executarii lucrărilor de utilitate publica se va face cu respectarea prevederilor art.16 din RGU.

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile RGU si sunt in functie de specificul constructiilor.

(6.1) Orientarea fata de punctele cardinale.

La emiterea autorizatiei de construire se va tine seama pe cat posibil de prevederile art. 17 din RGU si Anexa nr. 3. In mod special, pentru constructiile de locuinte, amplasarea acestora trebuie facuta astfel , incat, pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada sud (cea mai favorabila) sa se asigura durata minima de insorire de 1 ora si jumătate la solstitiu de iarna.

(6.2) Amplasarea fata de drumurile publice. Zonele de servitute si de protectie ale cailor rutiere trebuie sa tina seama de prevederile Legii drumurilor nr.13/1974, Legea nr. 43/1975 si HG nr. 36/1996, precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in art.18 din RGU.

Zonele de protectie ale drumurilor, in afara localitatii (extravilan) sunt:

- 22 m pana in ax in cazul drumurilor nationale;
- 20 m pana in ax in cazul drumurilor judetene;
- 18 m pana in ax in cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizatie de construire in zona drumurilor publice se emite in temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice locale specializate.

In intravilan, la strazile principale care se vor largi, zone de protectie a drumului este de 11.00 m din axul drumului, iar la starzile secundare este de 5,50 m.

(6.3) Amplasarea fata de aliniament , aliniamentul este linia de demarcatie intre strada - domeniul public si limita spre strada a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere va fi diferit in functie de categoria strazii. Fata de zona de protectie a drumului public, la limita careaia se afla gardul spre strada a parcelei, constructiile se amplaseaza la cca 4-6 m distanta, pentru a se putea realiza un spatiu verde de protectie. Aceasta distanta va fi respectata atunci cand nu contrazice prevederile art.23 din RGU.

(6.4) Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art. 24 din RGU si Codul civil, art.461 - 471, art.590 -599 si art. 610 - 614.

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe.

Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de aliniere impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acesteia.

◆ Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate "la aliniament" (pe limita dintre domeniu public si cel privat) sau retrase din aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau pastrand traditia zonei.

◆ In relatie cu limitele parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel:

- in regim inchis (insiruite , in regimul curtilor inchise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate:

- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei;)

- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)

Prevederile articolului se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei. Retragerile impuse prin prevederile acestui articol fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile codului civil (servitute de vedere) si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

In principal, la autorizarea constructiilor se va urmarii:

- cand constructia se executa izolat, picatura strasinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construieste;

- intre fatadele cu ferestre ale constructiei amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatatea din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m;

- amplasarea anexelor gospodaresti, precum si a fantanilor, closetelor , ect. se va face la distante care sa respecte Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata a populatiei, aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 1935/1996 si cele PSI;

- amplasarea constructiilor in zonele liniilor electrice de inalta tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar daca constructia se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.;

- distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(7.1) Accese carosabile. Se vor respecta prevederile art. 25 di RGU si Codul civil, art. 616 - 619.

Avand in vedere ca autoritatile locale elibereaza, in principal, autorizatii pentru locuinte situate in intravilan, la locuinte unifamiliare cu acces si lot propriu se vor urmari prevederile pct.4.11.1 din Anexa nr. 4 la RGU prin care se stabilesc conditiile, tipurile si numarul de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructie.

Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute in anexa nr. 4 din RGU este necesara obtinerea autorizatiei speciale (de racordare) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa-canal, telefonie, electrice ect.) stabiliti prin lege.

(7.2) Accese pietonale. Se vor respecta prevederile art. 26 din RGU, si Codul civil, art.616 - 619 . Art. 616 prevede ca proprietarul al carui teren este infundat si nu are iesire la calea publica - situatie care poate fi des intalnita in cazul parcelelor incorect facute, in adancime, acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului sau. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie facuta astfel incat sa pricinuiasca cat mai putina paguba proprietarului terenului de la strada.

Administratia publica locala va urmari realizarea de trotuare pentru circulatia curenta dispusa in paralel cu carosabilul strazii..

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

La realizarea de retele edilitare pe teritoriul comunei se vor respecta obligatiile rezultate din aplicarea prevederilor art. 13 si art.27 din RGU.

(8.1) In cazul comunei Zimbor care nu dispune de alimentare cu apa si canalizare, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate ca, in masura Programelor guvernamentale de dezvoltare, sa urmareasca

obtinerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate si realizarea investitiilor.

(8.2) Dupa executarea retelelor edilitare statutul juridic al acestora se va reglementa corespunzator art.29 din RGU si Codul civil, art.176- 178.

(8.3) Cand localitatea pe teritoriul careia urmeaza a fi amplasata constructia nu dispune de retele publice de apa si canalizare, autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie)se face in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului civil (art.610);

- in momentul realizarii retelei centralizate publice a localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

(9.1) Parcelarea. In cazul oricarei parcelari, definita ca operatiunea de divizare a unor suprafete de teren in 4 sau mai multe loturi alaturate, se vor respecta prevederile art.30 din RGU.

Conform RGU, suprafata minima a parcelei poate fi de 150 mp pentru cladiri insiruite si front la strada de minimum 8 m si 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplat, cu frontul la strada 12 m, respectiv 15 m pentru parcele de colt. Pentru a fi construabila , o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa aiba asigurat accesul la drum public (direct sau prin servitute);

- sa aiba posibilitati de asigurare a echiparii tehnico-edilitare necesare cu respectarea normelor sanitare si de protectia mediului;

- lotul sa aiba forme si dimensiuni care sa permita o amplasare corecta a constructiilor.

In cazul unor suprafete ce depasesc cei 1000 mp prevazuti de lege pentru un lot , se va proceda la parcelarea suprafetei respective in loturi cuprinse între 400-1000 mp /gospodarie.

Lungimea lotului (parcelei) va fi mai mare comparativ cu frontul la strada pentru orice incinta indiferent de destinatia constructiilor.

Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a

incendiilor, precum si cu precederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatie sa.

Lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentare cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

Intrucat necesitatea respectarii distantelor de protectie sanitara conform legilor si normativelor tehnice in vigoare (minimum 30 m intre sursa de apa si fosa septica) conduce la marirea corespunzatoare a suprafetei parcelei, precum si a frontului la strada, parcelarile cu un numar egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu conditia adoptarii unor solutii de echipare colectiva.

(9.2) Inaltimea constructiilor. In general, in comuna Zimbor se recomanda constructii cu maximum 3 niveluri, P+2 cu inaltimea de cca 10 m la cornisa. Regimul de inaltime se va alege in asa fel incat sa se respecte distanta necesare si suficienta insorire a tuturor cladirilor din incinta.

Cladirea cea mai inalta va dicta si distanta intre cladiri, care va trebui sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

Pentru constructii destinate institutiilor publice sau serviciilor ce se vor amplasa pe terenurile proprietatea Consiliului local si pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire, regimul de inaltime va fi stabilit prin PUD sau PUZ, dupa caz. Se vor respecta prevederile art.31 din RGU, si Codul civil , art.622.

(9.3) Aspectul exterior al constructiilor. La autorizarea constructiilor se vor respecta prevederile art. 32 din RGU.

Proiectele prezentate pentru autorizarea constructiilor de locuit sau cu alta destinatie, in conformitate cu utilizarile permise in zona de locuit, vor respecta regulile generale de urbanism, atat in privinta conformarii cat si a volumetriei cladirilor .

Imbinarea unor solutii arhitecturale moderne cu solutii traditionale locale vor ridica aspectul zonei si implicit a localitatii.

De asemenea , in scopul evitarii degradarii spatiului public, autoritatile locale vor urmari modul de amplasare spre strada a:

- anexelor gospodaresti in cazul locuintelor;
- constructiilor. Este interzisa amplasarea acestora, cu fata posterioara spre strada, sau autorizarea de constructii si amenajari care prin aspect arhitectural-conformere si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. degradeaza imaginea strazii sau valoarea peisajului.

In cazul locuintelor se interzice folosirea materialelor nedurabile, a tablei si azbocimentului la acoperisuri.

10.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

(10.1) Parcaje. Se vor respecta prevederile art.33 si Anexa nr. 5 din RGU care cuprinde norme minimale de asigurare a locurilor de parcare.

Pentru un amplasament dat, destinatia , configuratia , dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand seama si de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele aferente constructiilor in cauza, amplasate in interiorul parcelei pe care se realizeaza constructia, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

(10.2) Spatii verzi si plantate. Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din RGU.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a liniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie stradala (Legea nr. 137/1995).

In vecinatatea ansamblurilor si monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantatii, se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate.Realizarea plantatiilor de arbori se face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata, sub aspectul stabilitatii.

Pentru fiecare constructie supusa autorizarii, se va prevedea rezervarea unei suprafete de spatii verzi in afara celor reprezentate de culturile agricole sau/si pomi fructiferi din cadrul lotului.

Intre aliniament si casa de locuit, pe o adincime de 3-6 m, in functie de frontul de strada, se vor prevedea spatii verzi.

(10.3) Imprejmuiri. Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU. Se va da o deosebita importanta imprejmuirilor din zona centrala a satelor, pentru ca acesta participa la crearea spatiului central al localitatilor. Imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

In aceste conditii pot fi facute urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor:

◆ Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente . Exceptiile pot fi reprezentate de functiunea cladirii (obiective speciale etc.) sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor in diferite zone geografice.

◆ Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posteroara a cladirii vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 metri.

◆ In zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor componente.

◆ Nu se recomanda imprejmuirea cu sarma ghimpata catre drumul public.

◆ Toate tipurile de imprejmuire pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

III ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Zone si subzone functionale

(11.1) Asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei s-a realizat cu respectarea art.14 din RGU si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale stabilite ale localitatii, cuprinse in Anexa nr.1 a RGU.

(11.2) In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, aprobat cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 1935/1996 art.1-17. Tinand seama de art.11, distantele minime de protectie sanitara intre o serie de unitati care produc disconfort si unele activitati din teritoriul comunal sunt:

- rampe de gunoi 1000 m;
- cimitire 50 m;
- statie de epurare 300 m;
- cimitire de animale (put sec) 200 m;

Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de societati acreditate.

La amplasarea noilor obiective s-a tinut seama de aceste distante . In cazul obiectivelor existente s-a incercat diminuarea efectelor negative prin propunerea realizarii a unor perdele de protectie.

(11.3) Zonele functionale stabilite sunt puse in evidenta in plansa 3 de REGLEMENTARI a PUG-ului care cuprinde si delimitarea UTR-urilor.

(11.4) Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

(11.5) In teritoriul intravilan exista urmatoarele zone functionale:

- ZC - zona centrala
- ZL - zona pentru locuinte
- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii (inclusiv
biserici)

- ZI - zona unitati industriale
- ZA - Zona unitatii agricole
- ZS - zona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de
protectie
- ZGC - zona de gospodarie comunala
- ZTE - zona pentru echipare tehnico-edilitara
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere
- ZTH - zona terenuri aflate permanent sub ape
- ZTA - zona terenuri agricole din intravilan

(11.6) In teritoriul extravilan, exista terenuri care apartin urmatoarelor zone functionale:

- TA - Terenuri agricole
- TF - Terenuri forestiere

In teritoriul extravilan mai exista terenuri pentru cai de comunicatii rutiere (drumuri) si terenuri neproductive.

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

12. Continutul regulamentului

La subzonele pentru care, in cadrul detaliierilor facute pentru fiecare zona functionala nu sunt facute nici un fel de specificatii si nu s-au stabilit interdictii temporare de construire, se aplica REGULILE DE BAZA de la pct. II, prescriptiile din RGU, aprobate cu HG nr. 525/1996.

IV.1 ZC - zona centrala - unitatea teritoriala nr.1

Capitolul 1 - generalitati

Art.1. In cadrul zonei centrale a satului Zimbor, se intalnesc functiuni apartinand mai multor zone functionale:

- ZL - zona pentru locuinte
- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere
- ZTA - zona terenuri agricole din intravilan

- ZTE - Zona pentru echipare tehnico edilitara
- ZS - Zona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie

Art.2. Functiunea dominanta a zonei este data de institutiile publice si de servicii, precum si de locuintele existente.

Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt retelele tehnico-edilitare si constructiile aferente.

Capitolul 2 - utilizare functionala

Utilizarea functionala a constructiilor din zona centrala respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile, cu precizarile de mai jos.

Art.4. Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele tipuri de activitati reprezentative (in cazul in care vor apare solicitari si necesitatile comunitatii o cer), considerate caracteristice pentru orice zona centrala :

- administratie publica ;
- unitati financiar-bancare si de asigurari; posta si telecomunicatii;
- comert si alimentatie publica;
- invatamant, cultura, sanatate;
- agrement, inclusiv spatii publice plantate;
- stationarea autovehicolelor si spatiile publice special amenajate;
- retele tehnico-edilitare si constructiile aferente;
- anexe gospodaresti;
- unitati de mica industrie si prestari servicii nepoluante.

De asemenea, in zona centrala se pot realiza locuinte in completarea celor existente, prin amenajari de cladiri existente sau constructii noi, cu respectarea reglementarilor de la zona de locuinte.

Art. 5 - Interdictii temporare

Se pot realiza locuinte , cu cel putin P+1 si cu cel mult P+2, precum si institutii publice.

Art.6 - Interdictii permanente

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati:

- industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise din zona (generatoare de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze, etc.)

- depozitare en gros care ar genera trafic intens sau ar necesita locuri de parcare care nu se pot asigura in cadrul parcelei respective;

- comert sau prestari servicii desfasurate in constructii provizorii amplasate pe domeniu public sau cel aflat in administrarea consiliului local.

- orice adapost de animale neechipat cu platforma betonata de fermentare a gunoiiului de grajd si bazin de colectarea urinei;

- amplasarea de constructii provizorii sau orice alt obiect pe suprafata apartinand domeniului public.

Capitolul 3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor

III. 1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conditile de amplasare si conformare a constructiilor din zona centrala respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile - ZL, ZIS, ZCR si ZTE.

Art.7 - Orientarea fata de punctele cardinale

Avand in vedere suprafata redusa a zonei centrale, la autorizarea constructiilor se va tine seama pe cat posibil, de prevederile art.17 si Anexa nr.3 din RGU.

Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile art. 18 din RGU.

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament

Pentru zona centrala (UTR nr.1), se vor respecta prevederile art. 23 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.10 Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art.24 din RGU pentru toate categoriile de constructii si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art.25 din RGU si Codul civil, art. 616-619.

La realizarea acceselor carosabile propuse se vor avea in vedere standardele pentru lucrari de strazi nr. 10144/1-6

Art.12 Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art.26 din RGU si Codul civil, art.616-619.

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitare

Art.13 Realizarea de retele tehnico-edilitare

Se vor respecta prevederile art.28 din RGU

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.14 Parcelarea

In cazul oricarei parcelari, se vor respecta prevederile art.30 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul regulament (pct.II.)

Art.15 - Inaltimea constructiilor

Se vor respecta prevederile art.31 din RGU, si art.622 din Codul civil.

La realizarea de locuinte noi se vor autoriza constructii cu maximum 3 niveluri , P+2 cu inaltimea de cca 10 m la cornisa.

Art.16 - Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Avand in vedere importanta zonei centrale pentru intreaga comunitate, se va acorda o atentie deosebita aspectului exterior al constructiilor si amenajarilor din cadrul UTR nr.1

Art.17 - Procentul de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat.

In cazul realizarii unor locuinte noi, se va respecta POT maxim de 30%, iar la institutii publice noi procentul de ocupare a terenurilor se va stabili conform prevederilor anexei nr.2 din RGU.

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art.18 - Parcaje

Se vor respecta prevederile art.33 si Anexa nr.5 din RGU.

Art.19 - Spatii verzi si plantate

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr.6 din RGU.

Art.20 Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul regulament si se va da o deosebita importanta imprejmuirilor spre strada a proprietatilor aflate in zona centrala:

IV.2 ZL - Zona de locuinte

Capitolul 1 - generalitati

Art.1 In cadrul zonei de locuinte se intalnesc functiuni apartinand mai multor zone functionale cum sunt:

- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii;
- ZI - zona unitati industriale;
- ZA - zona unitati agricole;
- ZS - zona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie
- ZGC - zona de gospodarie comunală;
- ZTE - zona pentru echipare tehnico- edilitara;
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere;
- ZTH - zona terenuri aflate permanent sub ape;
- ZTA - zona terenuri agricole din intravilan.

Art.2 Functiunea dominanta a zonei este locuire compusa din locuinte individuale existente, respectiv propuse, cu regim de inaltime P, P+1 cu cladiri de tip rural.

Art.3 Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Institutii publice si servicii compatibile cu functiunea de locuire;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- constructii si amenajari pentru gospodarie comunală;
- retele tehnico- edilitare si constructii aferente
- productia agricola vegetala ce se obtine pe loturi ocupate de terenuri agricole;

- productia agricola animala ce se obtine chiari in curtile gospodariilor;
- productia in mici ateliere industriale.

Capitolul 2 - utilizare functionala

Art.4 Utilizari permise sunt:

- locuinte individuale;
- modernizari si reparatii la cladiri existente;
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei, cu functiuni prevazute in articolul precedent.
- anexe gospodaresti.

- Art.5 Interdictii temporare nu s-au stabilit.

- Art.6 Interdictii permanente s-au stabilit in zonele:

- de protectie a retelei electrice pe o fasie de: minimum 5 m pentru LEA 110 KV;
- de protectie sanitara din cadrul UTR nr. 7,8,9,10,11,12,16,19 si 24 care intra in zonele de protectie de:
 - ◆ 300 m a statiei de epurare;
 - ◆ 200 m a putului sec;
 - ◆ 1000 m a platformei de depozitare a deseurilor;
- de protectie sanitara a cimitirelor - din UTR nr. 2,3,4,6,15,17,18,21 si 22 - nu se vor autoriza locuinte pe o distanta de 50 m fata de gardul cimitirului.

Capitolul 3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor din zona pentru locuinte respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile - ZL, ZIS, Zi, ZA, ZS, ZGC, ZTE, ZCR, ZTH si ZTA.

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor prevazute la art.17 din RGU si Anexa nr.3, precum si REGULILE DE BAZA de la pct.II din prezentul Regulament.

Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile art.18 din RGU.

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament

Pentru zona de locuinte se vor respecta prevederile art.23 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art. 24 din RGU pentru toate categoriile de constructii si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament:

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, si Codul civil, art. 616-619

Art.12 - Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art.26 din RGU si Codul civil, art. 616-619.

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.13 - Realizarea de retele edilitare

Se vor respecta prevederile art.28 din RGU.

III.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor

Art.14 - Parcelarea

In cazul oricarei parcelari, se vor respecta prevederile art.30 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.15 - Inaltimea constructiilor

Se vor respecta prevederile art.31 din RGU si art. 622 din Codul civil si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.92)

La realizarea de locuinte noi se vor autoriza constructii cu maximum 3 niveluri ; P+2 - cu inaltimea de cca. 10 m la cornisa.

Art.16 - Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si
REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.17 - Procentul de ocupare a terenului (POT)

In cazul realizarii de locuinte noi, se va respecta POT
maxim de 30%.

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuire

Art. 18. Parcaje

Se vor respecta prevederile art. 33 si Anexa nr. 5 din
RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament
(Cap.II pct.10.1)

Art.19 - Spatii verzi si plantate

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din
RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament
(Cap.II.pct.10.2)

Art.20. Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU si
REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.103)
si se va da o deosebita importanta imprejmuirilor spre strada a
proprietatilor.

IV.3 - ZIS -Zona pentru institutii publice si servicii (inclusiv biserici)

Capitolul 1 - generalitati

Art.1. Se intalnesc urmatoarele tipuri de subzone: constructii
de cult si constructii de sanatate.

Art.2. Functiunea dominanta a zonei este data de institutii
publice si de locuinte existente.

Art.3. Functiile complementare admise ale zonei sunt:

- locuirea;
- activitati nepoluante;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico - edilitare.

Capitolul 2 - utilizare functionala

Art.4 Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele tipuri de activitati (in cazul in care vor apare solicitari si necesitatile comunitatii o cer) reprezentative, considerate caracteristice pentru aceasta zona:

- administratie publica;
- unitati financiar - bancare si de asigurari;
- comert si alimentatie publica;
- invatamant, cultura, sanatate;
- agrement, inclusiv spatii publice plantate;
- locuinte;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

Art.5 - Interdictiile temporare nu s-au stabilit.

Art6 - Interdictie permanenta. Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati .

- industriale sau agricole care genereaza moxe;
- depozitare en gros.

Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

III.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conditile de amplasare si conformare a constructiilor din zona institutiilor publice si servicii respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile - ZIS, ZL, ZCR, ZTE si ZS.

Art.7 Orientarea fata de punctele cardinale. Se va tine seama de prevederile art.17 si Anexa nr. 3 din RGU.

**Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice
Se vor respecta prevederile art.18 din RGU**

**Art.9 - Amplasarea fata de aliniament
Se vor respecta prevederile art.23 din RGU si
REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).**

Art.10. - Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art.24 din RGU pentru toate categoriile de constructii si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament .

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, Codul civil, art. 616 - 619 si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.7.1)

Art.12 Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art.26 din RGU, Codul civil, art. 616-619 si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.7.2)

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 13 - Realizarea de retele edilitare se vor respecta prevederile art.28 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.8)

III.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.14. - Parcelarea

In cazul oricarei parcelari, se vor respecta prevederile art.30 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.15 - Inaltimea constructiilor

Se vor respecta prevederile art.31 din RGU, si art. 622 din Codul civil si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.9.2)

Daca se doreste un nivel superior de inaltime, decat cea dominanta a cladirilor din zona, se va face numai pe baza unui PUD, aprobat conform legii.

Art.16 - Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.17 - Procentul de ocupare a terenului (POT)

In cazul realizarii de obiective noi se va realiza un procent maxim de ocupare a terenului de 30 %.

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art.18 - Parcaje

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr.6 din RGU ca si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.1)

Art.19 - Spatii verzi si plantate

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din RUG, ca REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.10.2)

Art.20 - Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.3) si se va da o deosebita importanta imprejmuirilor spre strada.

IV. 4 - ZI - Zona unitatii industriale

Capitolul 1 - generalitati

Art.1. Tipurile de subzona functionala care se intalnesc in cadrul zonei industriale a comunei sunt:

- ZI - subzona industrială existentă
- ZIp - subzona industrială propusă

Art.2. - Functiunea dominantă a zonei este dată de unitățile industriale.
(U.T.R. nr. 5)

Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- unitățile agricole;
- servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- rețele tehnico-edilitare

Capitolul 2 - utilizarea functionala

Utilizarea functionala a constructiilor din zona industriala respecta prevederile RGU, cu precizarile de mai jos.

Art.4. - Utilizari permise

In zona industriala sunt permise unitati industriale, functiuni complementare acestora si servicii de tip industrial.

Art.5. - Interdictii temporare nu s-au stabilit.

Art.6. - Interdictii permanente

In zona rezervata pentru unitati agricole si industriale nu se vor autoriza constructii de locuinte.

Capitolul 3 Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor din zona industriala respecta prevederile RGU si sunt specifice acestei zone, precum si zonele ZCR, ZTE si ZS.

Art.7 - Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile art.17 si Anexa nr.3 din RGU.

Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile art.18 din RGU.

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament

Pentru zona industriala se vor respecta prevederile art.23 din RGU si REGULI DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art.24 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, si Codul civil, art. 616-619.

Art.12 - Accese pietonale
Se vor respecta prevederile art.26 din RGU si Codul civil, art. 616-619.

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.13. Realizarea de retele edilitare
Se vor respecta prevederile art-28 din RGU.

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.14 - Parcelarea
In cazul oricarei parcelari, se vor respecta prevederile art.30 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.15 - Inaltimea constructiilor
Se vor respecta prevederile art.31 din RGU, si art.622 din Codul civil.

Daca se doreste un nivel superior de inaltime autorizarea constructiilor se va face numai pe baza unui PUD, aprobat conform legii.

Art.16 - Aspectul exterior al constructiilor
Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.17. - Procentul de ocupare a terenului (POT)
Conform documentatiilor tehnice si necesitatilor tehnologice.

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Art.18 - Parcaje
Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din RGU, ca si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.10.1)

Art.19 - Spatii verzi si plantate
Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din RGU, ca si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.2)

Art.20 - Imprejmuri
Se vor respecta prevederile art.35 din RGU si REGULILE
DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.3)

IV.5 - ZA - Zona unitatii agricole

Capitolul 1 - generalitati

Art.1. In cadrul zonei unitatii agricole se intalnesc doua
subzone functionale si anume:

- ZA - subzona unitatii agricole existente;
- ZAp - subzona unitatii agricole propuse

Art. 2 Functiunea dominanta a zonei este data de unitatile
agricole si unitatile industriale de prelucrare a produselor agricole (U.T.R.
nr. 5).

Art.3 Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- unitati industriale;
- servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico - edilitare;

Capitolul 2

Art.4 - Utilizari permise sunt:

- unitati, agricole si industriale;
- modernizari si reparatii la cladiri existente;
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a

zonei;

Art.5. - Interdictii temporare nu s-au stabilit.

Art.6. - Interdictii permanente

In zona rezervata pentru unitati agricole, nu se vor
autoriza constructii de locuinte.

Capitolul 3 - conditii de amplasare si conformare a
constructiilor

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor din zona unității agricole respecta prevederile RGU.

Art.7 - Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile art.17 și Anexa nr. 3 din RGU.

Art.8 - Amplasarea față de drumurile publice

Se vor respecta prevederile art.18 din RGU

Art.9 - Amplasarea față de aliniament

Se vor respecta prevederile art.23 din RGU și REGULAMENTUL DE BAZA cuprinse în prezentul Regulament (pct.II)

Art.10 - Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art.24 din RGU și REGULILE DE BAZA cuprinse în prezentul Regulament (pct.II)

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, Codul civil, art.616-619 și REGULILE DE BAZA cuprinse în prezentul Regulament (Cap.II pct.7.1)

Art.12 - Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art.26 din RGU, Codul civil., art. 616-619 și REGULILE DE BAZA cuprinse în prezentul Regulament (Cap.II.pct. 7.2.)

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

Art.13 - Realizarea de rețele edilitare

Se vor respecta prevederile art. 28 din RGU și REGULILE DE BAZA cuprinse în prezentul Regulament (Cap.II.pct.8).

III.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.14 - Parcelarea

În cazul oricărei parcelări, se vor respecta prevederile art. 30 din RGU și REGULILE DE BAZA cuprinse în prezentul Regulament(pct.II).

Art.15 - Inaltimea constructiilor

Se vor respecta prevederile art.31 din RGU, art.622 din Codul civil si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct. 9.2)

Art.16 - Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.17 Procentul de ocupare a terenului (POT) conform documentatiilor tehnice si necesitatilor tehnologice

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art.18 - Parcaje

Se vor respecta prevederile art.33 si Anexa nr. 5 din RGU , precum si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.10.1)

Art.19 - Spatii verzi si plantate

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din RGU, precum si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II. pct.10.2)

Art.20 - Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.10.3).

IV.6 -ZS - Zona de parcuri sport, recreere, turism, perdele de protectie

Capitol 1 - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie sunt:

ZS - subzona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie existenta;

ZSp - subzona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie propusa;

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei: spatii verzi, terenuri sport, case de vacanta, cabane turistice, perdele de protectie (UTRnr.1,5,7,8,9,10,11,12,16,19,23 si 24)

- Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt:
- servicii compatibile functiei de baza a zonei;
 - retele tehnico-edilitare ;
 - cai de comunicatii.

Capitol 2 - Utilizarea functionala

- Art.4 - Utilizarea permisa in zona ZS sunt:
- spatii verzi amenajate;
 - terenuri de sport cu amenajarile si constructiile aferete;
 - case de vacanta; cabane turistice;
 - comert si alimentatia publica precum si alte servicii compatibile functiei de baza a zonei;
 - parcaje, retele tehnico-edilitare.

Art.5 - Interdictii temporare nu sau stabilit.

Art.6 - Interdictii permanente

- in zona ZS nu se vor autoriza constructii de locuinte sau cu alte functiuni care nu au legatura cu deservirea functiunii de baza.

Capitolul 3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conditile de amplasare si conformare a constructiilor din zona ZS respecta prevederile RGU.

Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile art.17 si Anexa nr. 3 din RGU.

Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile art.18 din RGU .

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament

Pentru ZS se vor respecta prevederile art.23 din RGU si REGULILE DA BAZA cuprinse in prezentul Regulment (pct.II) .

Art.10 Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art. 24 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct II)

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, Codul civil, art.616 - 619 si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.7.1.)

Art.12 - Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art.26 din RGU, Codul civil art.616-619 si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.7.2.)

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.13 Realizarea de retele edilitare

Se vor respecta prevederile art. 28 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (cap.II.pct.8)

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.14 - Parcelarea

In cazul oricarei parcelari (pentru case de vacanta) se vor respecta prevederile art.30 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.15 Inaltimea constructiilor

Se vor respecta prevederile art.31 din RGU, art.622 din Codul civil si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.9.2.)

Art.16 - Aspectul exterior a constructiilor

Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.17 - Procentul de ocuparea terenului (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de :

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

- constructiile pentru agrement si turism vor respecta conditiile specifice date de destinatia zonei.

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje si imprejmuiri

Art.18 - Parcaje

Se vor respecta prevederile art 33 si Anexa nr. 5 din RGU, precum si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.10.1)

Art.19 - Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.3)

IV. 7 ZGC - Zona de gospodarie comunală

Capitolul 1 - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionele care se intalnesc in cadrul zonei de gospodarie comunală a comunei sunt:

- ZGC - subzone de gospodarie comunală existente;
- ZGCp - subzone de gospodarie comunale propuse.

Art.2 Functiunea dominantă a zonei: servicii de gospodarie comunală si constructiile aferente. (UTR nr. 2, 3, 4, 6, 7, 9, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22 si 24)

Art.3 Functiunile complementare ale zonei sunt:

- accese pietonale si carosabile ;
- retele tehnico edilitare.

Capitol 2 - Utilizare functionala

Art.4 Utilizari permise in zona ZGC sunt constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii:

- inhumarea cadavrelor umane;
- constructii caracteristice cimitirelor (cripte, monumente funerare);
- amenajarea drumurilor interioare in cimitir;
- imprejmuiri;
- rampa de gunoi sau put sec pentru lesuri de animale.

Art.5 Utilizari permise cu conditii: toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea si indepartarea rezidurilor si protectia sanitara a solului se va tine seama de Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 1935/1996, art.37 - 47

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei ZGC trebuie sa tina seama de distanta minima de protectie sanitara intre aceste zone si zonele construite in vecinate, respectiv:

- ◆ 1000 m fata de rampa de gunoi,
- ◆ 200 m fata de putul sec
- ◆ 50 m de cimitir.

Aceasta distanta poate fi modificata pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

Pentru stabilirea amplasamentelor exacte si optime ale rampelor de gunoi, va fi necesar elaborarea unui studiu de impact asupra mediului care sa tina seama de proprietatea asupra terenurilor si de Normele de igiena.

Capitol 3. Reguli privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor vor fi conform necesitatilor tehnice si normele specifice, tinandu-se seama de conditiile impuse in vederea protectiei mediului

La amplasarea si organizarea sistemului de salubritate se va urmarii ca:

- gospodariile individuale sa aiba amenajari pentru colectarea deseurilor menajere astfel incat functiunea, compozitia si aspectul arhitectural urbanistic al zonei sa nu fie afectat,
- organizarea valorificarii rezidurilor organice si anorganice ce pot fi reutilizate,
- interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoierului mai ales in spatiile verzi, sub poduri, dealungul apelor, drumurilor etc.

IV.8 - ZTE - Zona pentru echipare tehnico- edilitara

Capitolul 1. - generalitati

Art.1 - Tipul de subzona functionala care se intalneste in cadrul zonei ZTE a comunei este cel de ZTEp - subzona pentru echiparea tehnico-edilitara propusa.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei: constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare. (UTR nr. 8 si 10)

Art. 3 - Functiuni complementare: nu se recomanda.

Capitolul 2 - utilizari functionale

Art.4 - Utilizari permise in zona ZTE sunt:
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- instituii care coordoneaza activitatea in domeniu

Art. 5 Utilizari permise cu conditii

Se va tine seama de prevederile art.11 din RGU.

La eliberarea autorizatiei de construire trebuie sa se tina seama de:

- distanta minima de protectie sanitara intre statia de epurare si unele activitati din teritoriul comunei este de 300 m;
- conditiile de protectie a retelelor tehnico-edilitare si servitutile impuse de catre acestea vecinatatilor.

Capitolul 3 - Conditile de amplasare si conformare

Conditile de amplasare si conformare se refera la institutiile care coordoneaza activitatea in domeniu. La autorizarea acestora se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte.

IV.9 -ZCR - Zona pentru cai de comunicatii si constructiile aferente

Capitolul 1 - generalitati

Art1 - Tipurile se subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru cai de comunicatie din comuna sunt urmatoarele:

existenta:
- ZCR - subzona pentru cai de comunicatie rutiera

propuse :

- ZCRp - subzona pentru cai de comunicatie rutiere
Art.2 - Functiunea dominanta a zonei: circulatie rutiera si pietonala:

- Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt:
- servicii compatibile functiei de baza a zonei,
 - retele tehnico-edilitare,
 - spatii verzi.

Capitolul 2 - Utilizare functionala

Art.4 - Utilizari permise in zona ZCR sunt:

- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- garaje publice;
- parcaje publice;
- statii de stationare;
- zone verzi laterale;
- lucrari de terasament;
- lucrari si /sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii nu s-au stabilit.

Art.6 - Interdictii permanente

- amplasarea oricarei constructii pe suprafata aferenta drumurilor din localitate , care reprezinta domeniu public;
- nu se admit constructii privizorii cum ar fi chioschurile si tonetele;

Capitolul 3 - Reguli privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor aferente

Conditiiile de amplasare si conformare se refera la institutiile care coordoneaza activitatea in domeniu. La autorizarea acestor constructii se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte.

IV.10 - ZTH - Zona terenuri aflate permanent sub apa

Autorizarea executarii constructiilor in albiile raurilor si pe malul acestora va trebui sa tina seama de prevederile art. 7 din RGU, de prevederile Legii apelor nr.107/1996, Anexa nr. 2 si de datele din cadastrul apelor tinut la zi de Regia Autonoma "Apele Romane"

Delimitarea zonelor de protectie pentru albiile minore ale cursurilor de apa se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane", impreuna cu autoritatea de cadastru funciar si cu detinatorii terenurilor riverane.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele REGLEMENTARI anexate cuprind delimitarea celor 25 unitati teritoriale de referinta pentru intreaga comuna. Plansele fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent PUG-ului

.UTR -urile cuprind urmatoarele zone si subzone.

UTR nr. 1 - Zona centrala a satului Zimbor

Existent:

- ZL - zona pentru locuinte;
- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii;
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere;
- ZTA - zona terenului agricol in intravilan;
- ZTH - zona terenuri aflate permanent sub apa;
- ZS - zona de parcuri, sport si recreere;
- ZI - zona unitatii industriale (moara)

Propus:

- ZTEp - zona pentru echipare tehnico-edilitara propusa.

UTR nr. 2 - Zona de locuinte, politia, district de drumuri si cimitir evreu, delimitat de paraul care desparte la N satul Zimbor de satul Chendremal, iar la S, pana la Gater si fost sediu CAP

Existent:

- ZL - zona pentru locuinte,
- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii;
- ZI - zona unitatii industriale;
- ZCR - zona pentru cai de comunicatie rutiere;
- ZGC - zona de gospodarie comunala;
- ZTA - zona terenuri agricole in intravilan;

Propus:

- ZTEp - zona pentru echipare tehnico-edilitara propusa.

UTR nr. 3 - Zona de locuinte, spre E de zona centrala (strada spre Miluani, cuprinde si cimitirul vechi)

Existent:

- ZL - zona pentru locuinte;
- ZGC - zona pentru gospodarie comunala ;
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere;
- ZTA - zona terenuri agricole din intravilan;

Propus:

- ZTEp - zona pentru echipare tehnico-edilitara propusa.

UTR nr. 4 - Zona de locuinte, la S de zona centrala, care mai cuprinde biserica de lemn si cimitire

Existent:

- ZL - zona de locuinte;
- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii;
- ZGC - zona de gospodarie comunala;
- ZTA - zona terenuri agricole in intravilan;
- ZTH - zona terenuri aflate permanent sub apa;

Propus:

- ZTEp - zona pentru echipare tehnico-edilitara propusa.

UTR nr. 5 Zona unitatii industriale si agrozootehnice, in SV-ul localitatii, mai cuprinde locuinte si terenuri de fotbal

Existent:

- ZI - zona pentru unitati industriale;
- ZA - zona pentru unitati agricole;
- ZL - zona de locuinte;
- ZS - zona de parcuri , sport si recreere;
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere;
- ZTA - zona terenuri agricole in intravilan;

Propus:

- ZTEp - zona pentru echipare tehnico-edilitara propusa;
- ZLp - zona pentru locuinte propuse;
- ZCRp - zona pentru cai de comunicatii rutiere propuse.

UTR nr. 6 - Zona de locuinte, partea de Chendermal , care cuprinde si biserica, precum si cimitirul

Existent:

- ZL - zona pentru locuinte;
- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii ;
- ZGC - zona pentru gospodarie comunala;
- ZTA - zona terenuri agricole in intravilan;
- ZTH - zona terenuri aflate permanent sub apa;
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere;

Propus:

- ZTEp - zona pentru echipare tehnico-edilitara propusa.

UTR nr. 7 Trup in SV-ul teritoriului satului Zimbor (put sec)

Propus:

- ZGCp - zona de gospodarie comunala propriu zisa;
- ZCRp - zona pentru cai de comunicatii rutiere propusa;
- Zsp - zona pentru perdele de protectie propusa.

UTR nr. 8 - Trup in V-ul teritoriului satului Zimbor (bazine apa)

Propus:

- ZTEp - zona pentru echipare tehnico - edilitara propusa.
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere propusa;
- ZSp - zona pentru perdele de protectie propusa.

UTR nr. 9 - Trup in NV-ul teritoriului satului Chendremal (rampa gunoi)

Propus:

- ZGCp - zona de gospodarie comunala propusa;
- ZCRp - zona pentru cai de comunicatii rutiere propusa;
- ZSp - zona pentru perdele de protectie propusa;

UTR nr. 10 - Trup in NE-ul teritoriului satesc (statia de epurare)

Propus :

- ZTEp - zona pentru lucrari tehnico-edilitare propusa;
- ZCRp - zona pentru cai de comunicatii propusa;
- ZSp - zona pentru perdele de protectie propusa.

UTR nr. 11 - Trup in E-ul teritoriului satului Zimbor, spre Miluani (rampa de gunoi)

Propus:

- ZGCp - zona pentru gospodarie comunala propusa;
- ZCR - zone pentru cai de comunicatii propusa;
- ZSp - zona pentru perdele de protectie propusa.

UTR nr. 12 - Trup in S-ul teritoriului Zombor, spre satul Dolu (rampa de gunoi)

Propus:

- ZGCp - zona pentru gospodarie comunala propusa;

- ZCRp - zona pentru cai de comunicatii rutiere propusa;
- ZSp - zona pentru perdele de protectie propusa.

UTR nr. 13 - Zona centrala a satului Dolu

Existent:

- ZL - zona pentru locuinte;
- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii;
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere;
- ZTA - zona terenuri agricole in intravilan

UTR nr. 14 - Zona de locuinte, localitatea propriuzisa in afara zonei centrale.

Existent:

- ZL - zona pentru locuinte;
- ZA - zona pentru unitati agricole;
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere;
- ZTA - zona terenuri agricole in intravilan
- ZTH - zona terenuri aflate permanent sub apa.

UTR nr. 15 - Trup in SE-ul teritoriului satului Dolu (cimitir)

Existent:

- ZGC - zona de gospodarie comunala ;
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere;

UTR nr. 15' Trup in SV-ul teritoriului satului Dolu, cuprinde o gospodarie izolata

Existent:

- ZL - zona pentru locuinte;
- ZCR - zona pentru cai de comunicatie rutiere;

UTR nr. 16 - Trup in V-ul teritoriului satului Dolu (rampa de gunoi)

Propus:

- ZGCp - zona de gospodarie comunala propusa;
- ZCRp - zona pentru cai de comunicatii rutiere propusa;

UTR nr. 17 - zona centrala a satului Sincraiu Almasului

Existent:

- ZL - zona de locuinte;
- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii;
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere;
- ZTA - zona terenuri agricole in intravilan;
- ZGC - zona de gospodarie comunala;
- ZTH - zona terenuri aflate permanent sub apa.

UTR nr. 18 - Zona de locuinte, localitatea propriuzisa, in afara zonei centrale

Existent:

- ZL - zona de locuinte;
- ZA - zona pentru unitati agricole;
- ZI - zona pentru unitati industriale;
- ZGC - zona de gospodarie comunala;
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere;
- ZTA - zona terenuri agricole din intravilan;
- ZTH - zona terenuri aflate permanent sub apa.

UTR nr. 19 - Trup in NV-ul teritoriului satului Sincraiu Almasului (rampa de gunoi si put sec)

Propus:

- ZGCp - zona de gospodarie comunala propusa;
- ZCRp - zona pentru cai de comunicatie propusa ;
- ZSp - zona perdele de protectie propusa

UTR nr. 20 - Zona centrala a satului Sutoru

Existent:

- ZL - zona de locuinte;
- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii;
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere;
- ZTA - zona terenuri agricole in intravilan

UTR nr. 21 -Zona de locuinte, localitatea propriuzisa, in afara zonei centrale, mai cuprinde biserica, caminul cultural, cimitire si distilaria

Existent:

- ZL - zona de locuinte;
- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii;
- ZGC - zona de gospodarie comunala;
- ZI - zona pentru unitati industriale;

- ZA - zona pentru unitati agricole;
ZTA - zona terenuri agricole in intravilan;
ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere.

UTR nr. 22 - Trup in SV-ul teritoriului satului Sutoru (cimitir)

Existent:

- ZGC - zona de gospodarie comunală;
ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere.

UTR nr. 23 Trup in SV-ul teritoriului satesc (case de vacanta)

Propus:

- ZSp - zona de parcuri, sport, recreere, si perdele de protectie;
ZCRp - zona pentru cai de comunicatii rutiere propusa.

UTR nr.24 -Trup in V-ul teritoriului satesc (rampa de gunoi si put sec)

Propus:

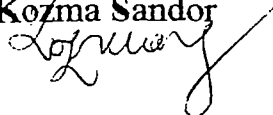
- ZGCp - zona de gospodarie comunală propusa;
ZCRp - zona pentru cai de cominatie rutiere propusa;
ZSp - zona pentru perdele de protectie propusa.

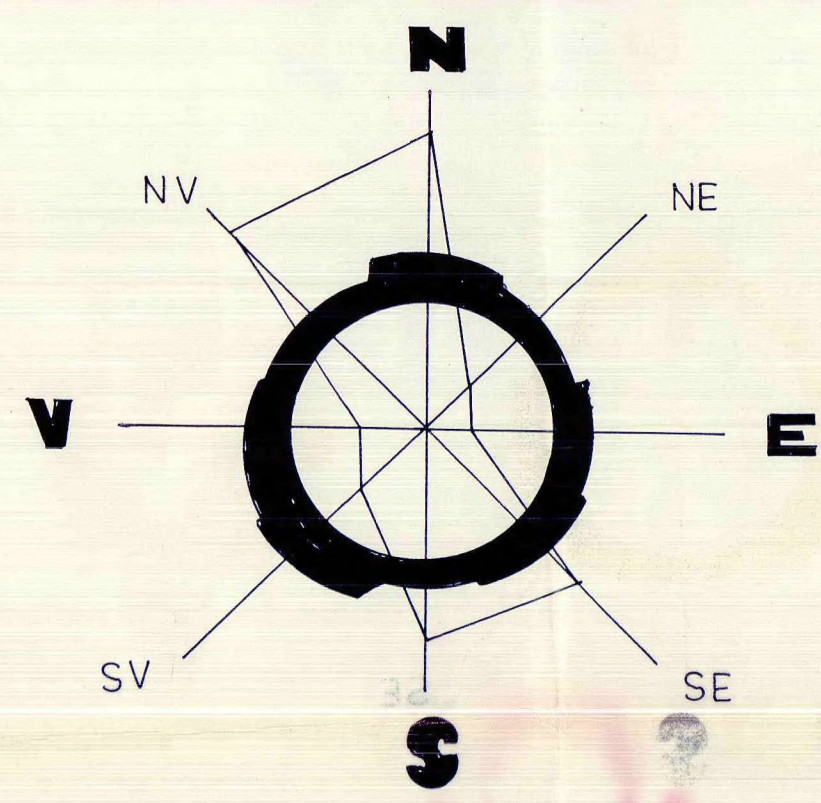
UTR nr. 25 - trup in NV ul teritoriului satului Sutoru

Existent:

- ZL - zona pentru locuinte;
ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere;
ZTA - zona terenuri agricole in inmtravilan.

Intocmit,
teh. Kozma Sandor



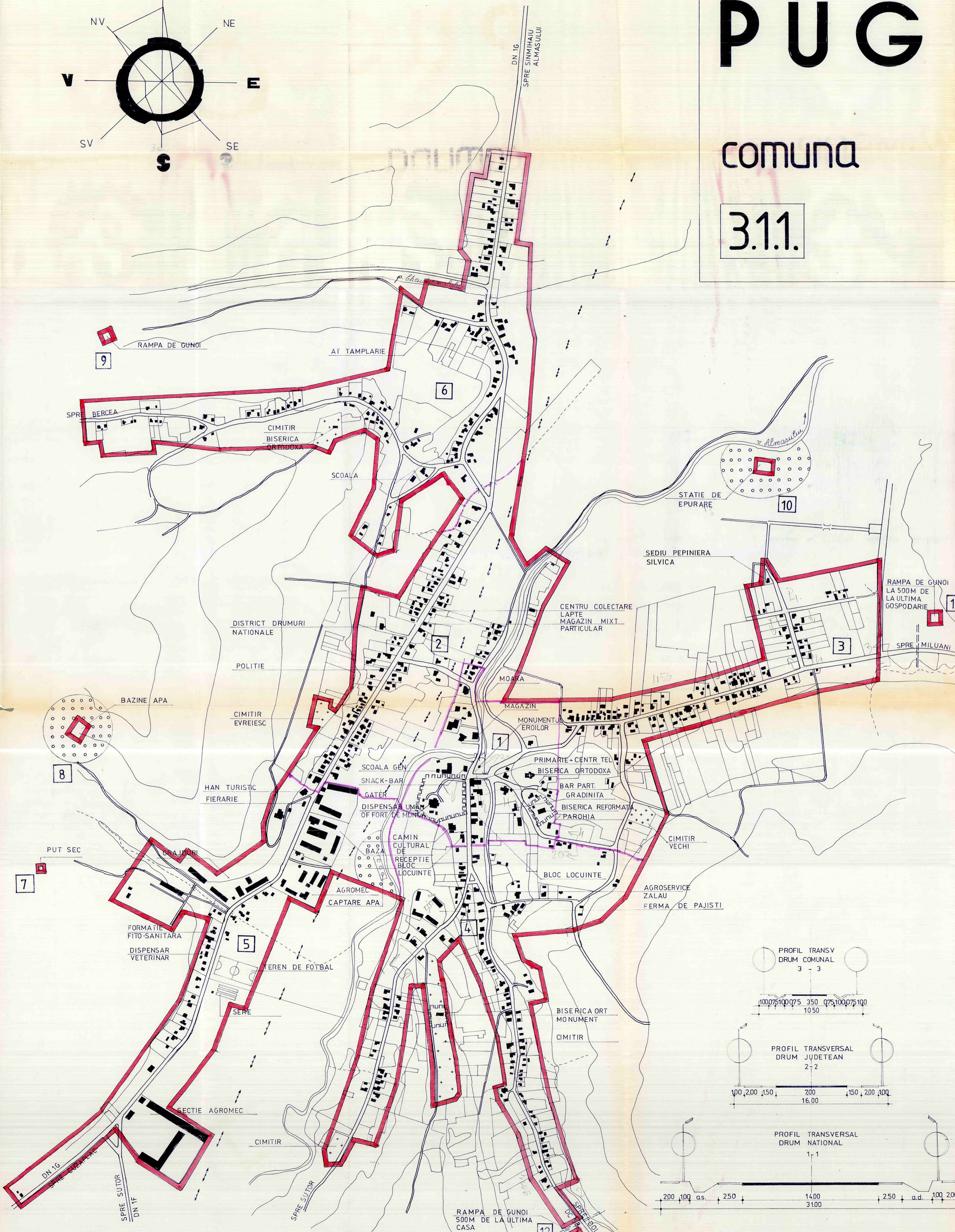


PUG

PLAN URBANISTIC GENERAL

comuna ZIMBOR

3.1.1. REGLEMENTARI

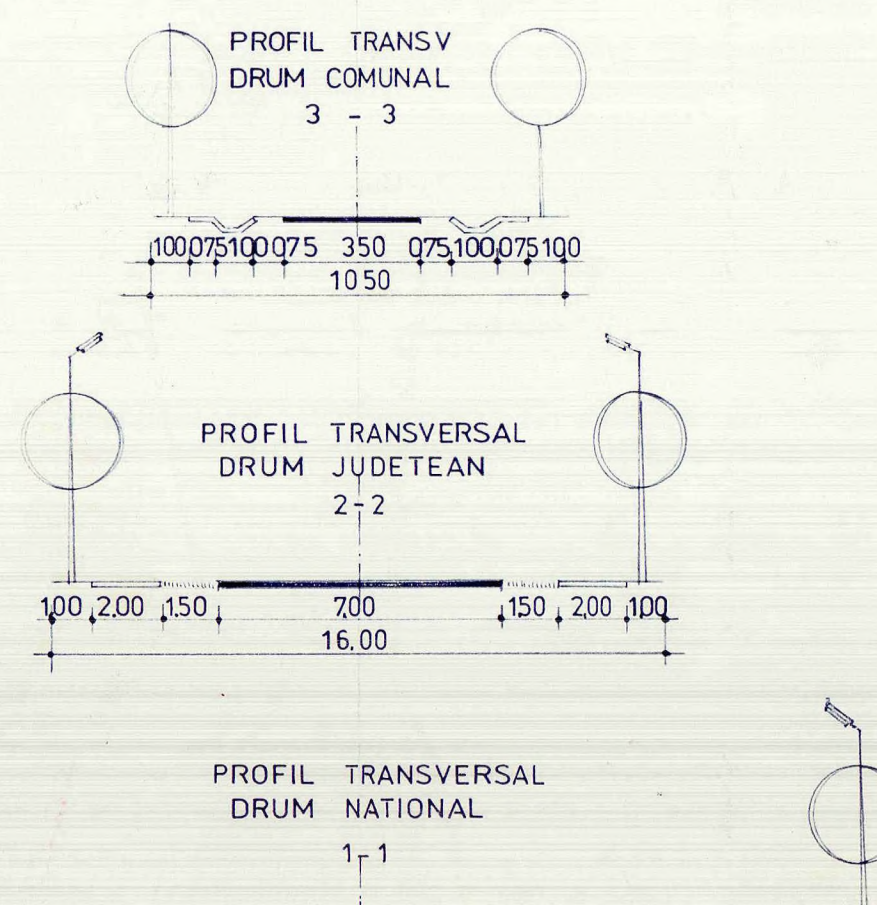


● BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	ha	%
I ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC	14,45	8,69
II ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	114,65	68,90
III ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI AGRICOLE din care		
● unitati industriale	1,20	0,72
● unitati agricole	11,35	6,82
IV ZONA SPATII VERZI	1,90	1,14
V ZONA GOSPODARIE COMUNALA	4,45	2,67
VI ZONE CU DESTINATII SPECIALE SI DE ECHIPARE TERITORIALA din care		
● cai de comunicatie rutiera	17,10	10,28
● cai ferate	-	-
VII ALTE ZONE (terenuri neconstruibile, ape, etc)	1,30	0,78
TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN PROPOS	166,40	100,00

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPOS
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / UNITATI AGRICOLE
- ZONA SPATII VERZI / TERENURI DE SPORT
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE
- ZONA PADURI SI PERDELE DE PROTECTIE
- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI COMUNALE
- STRAZI, ULITE
- 1 NUMAR UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
- REGLEMENTARI
- ZONA PROTEJATA CU VALOARE ISTORICA



DIRECTOR	ING DEAK L	SEF PROIECT	TEH KOZMA S	BENEFICIAR	CONSILIUL JUDETEAN SALAJ
SC PROCONSAL SA ZALAU		PLAN URBANISTIC GENERAL		PLANSA	3A
CALITATEA	NUMELE	SEMNATURA	SCARA	FAZA PUG	PR NR 3061/98
INTOCMIT	TEH KOZMA S			REGLEMENTARI	
DESENAT	PACURARI				
PR SPECIALIT	TEH KOZMA S		1:5000		
VERIFICAT	ARH MOCANU				

PUG

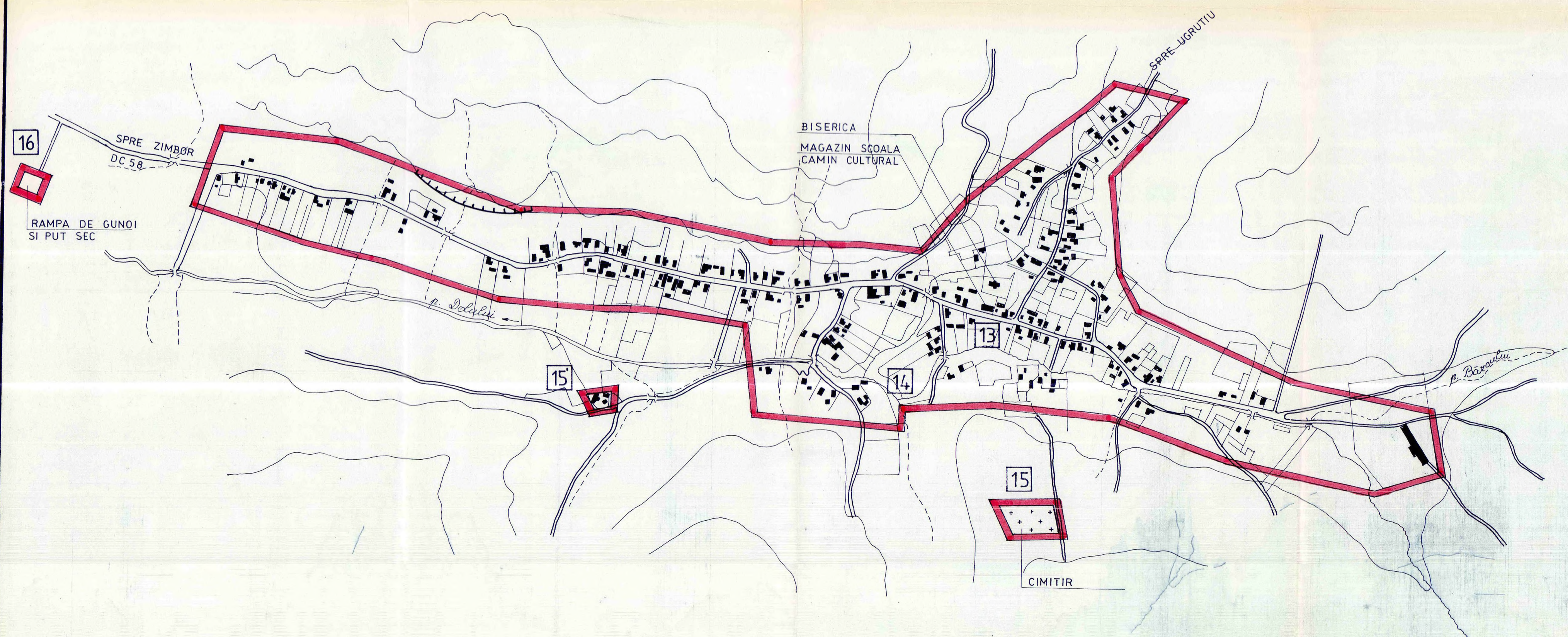
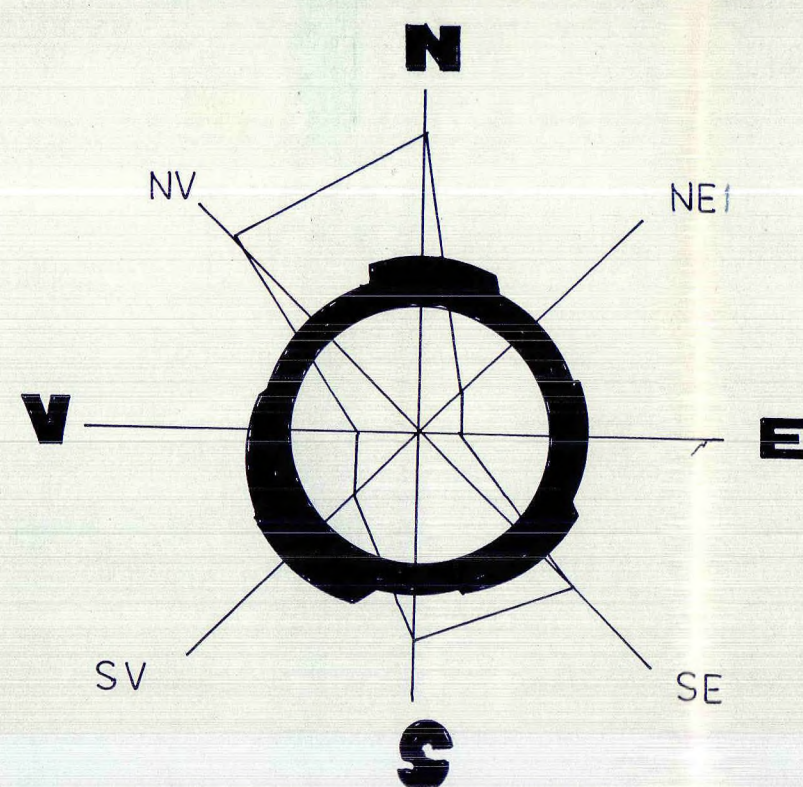
PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA

ZIMBOR

3.1.1.

REGLEMENTARI



● BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	ha	%
I ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC	1,60	3,52
II ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	38,50	84,71
III ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI AGRICOLE din care ● unitati industriale ● unitati agricole	— 1,20	— 2,64
IV ZONA SPATII VERZI	—	—
V ZONA GOSPODARIE COMUNALA	0,55	1,21
VI ZONE CU DESTINATII SPECIALE SI DE ECHIPARE TERITORIALA din care ● cai de comunicatie rutiera ● cai ferate	3,00 —	6,60 —
VII ALTE ZONE (terenuri neconstruibile, ape, etc.)	0,60	1,32
TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN PROPOS	45,45	100,00

● LIMITE

—●— LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPOS

● ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / UNITATI AGRICOLE
- ZONA SPATII VERZI / TERENURI DE SPORT
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE
- ZONA PADURI SI PERDELE DE PROTECTIE
- DRUMURI COMUNALE
- STRAZI ULITE
- 1 NUMAR UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

● REGLEMENTARI

— ALUNECARI DE TEREN

DIRECTOR	ING DEAK L	SEF PROIECT	TEH KOZMA S	BENEFICIAR	CONSILIUL JUDETEAN SALAJ
SC PROCONSAL SA ZALAU	PLAN URBANISTIC GENERAL	PLANSA	SAT DOLU	3B	
CALITATEA	NUMELE	SEMNTURA	SCARA	FAZA PUG	PR NR 3061/98
INTOCMIT	TEH KOZMA S	DESENAT	PACURARI I	1 5000	REGLEMENTARI
PR SPECIALIT	TEH KOZMA S	VERIFICAT	ARH MOCANU I		

PUG

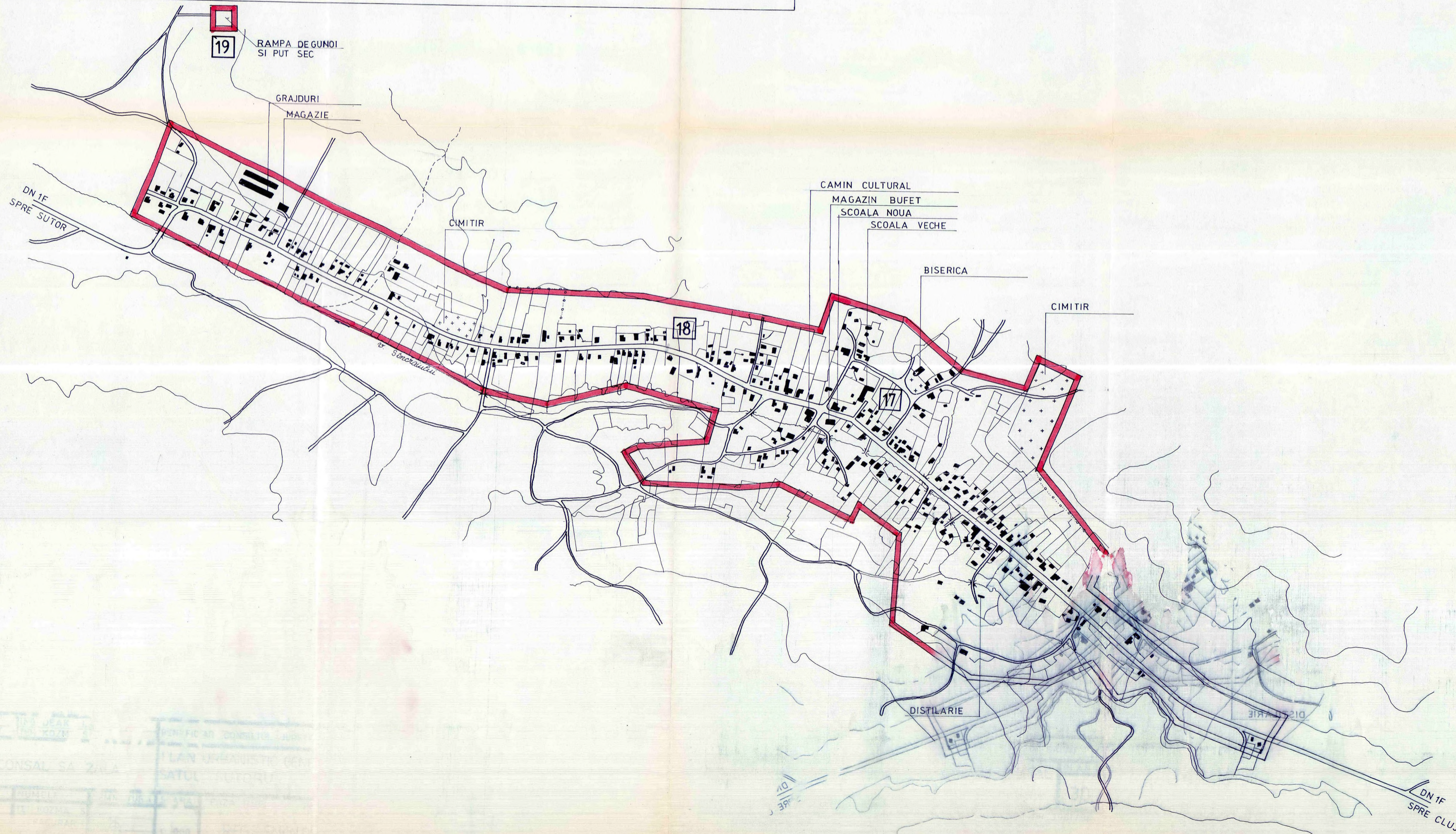
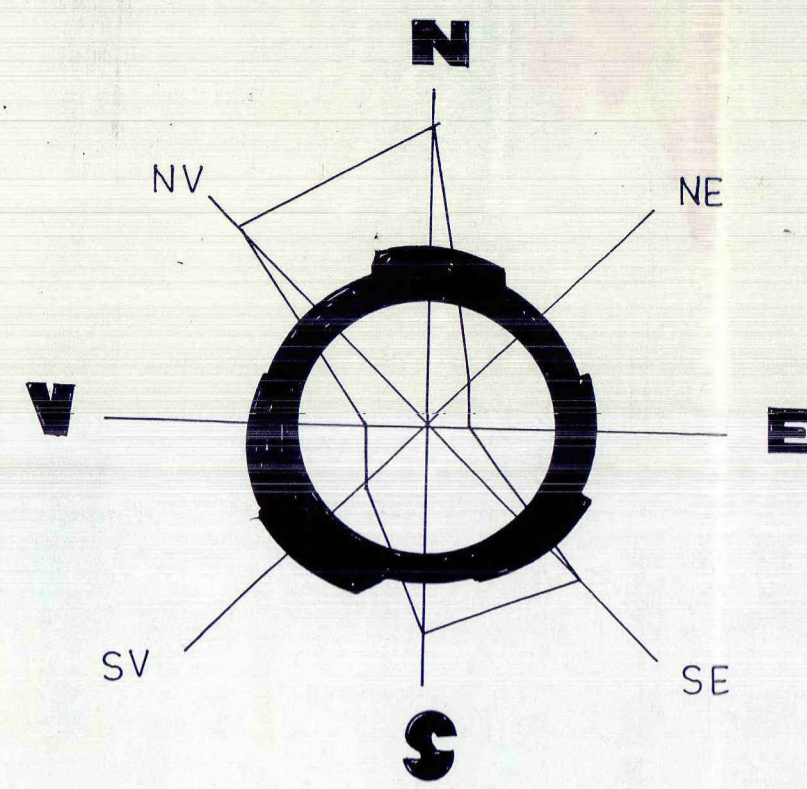
PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA

ZIMBOR

3.1.1.

REGLEMENTARI



● BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	ha	%
I ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC	5,45	8,60
II ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	49,05	77,36
III ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI AGRICOLE din care ● unitati industriale ● unitati agricole	0,15	0,24
IV ZONA SPATII VERZI	—	—
V ZONA GOSPODARIE COMUNALA	1,80	2,84
VI ZONE CU DESTINATII SPECIALE SI DE ECHIPARE TERITORIALA din care ● cai de comunicatie rutiera ● cai ferate	5,75	9,07
VII ALTE ZONE (terenuri neconstruibile, ape, etc)	1,20	1,89
TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN PROPUIS	63,40	100,00

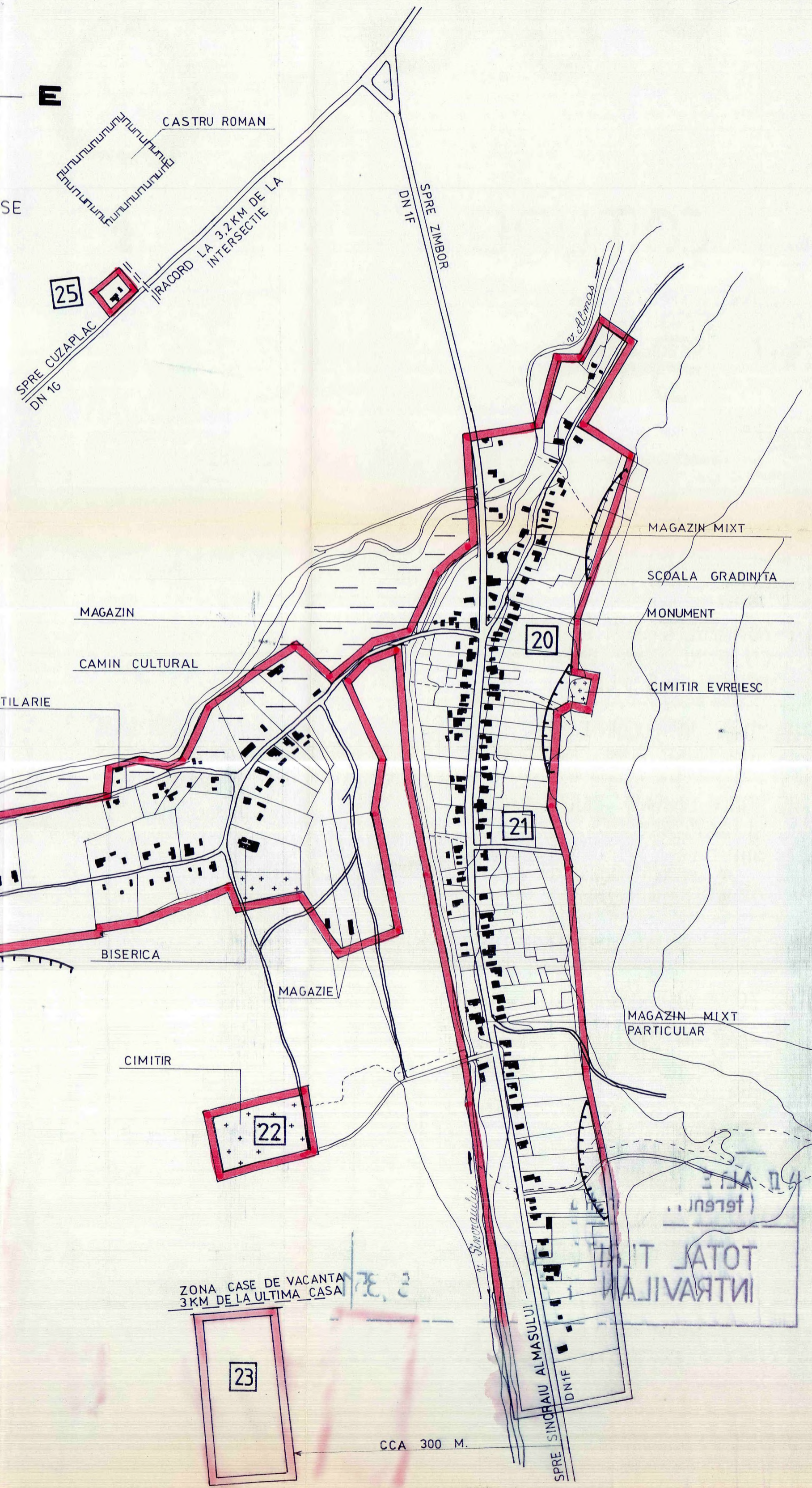
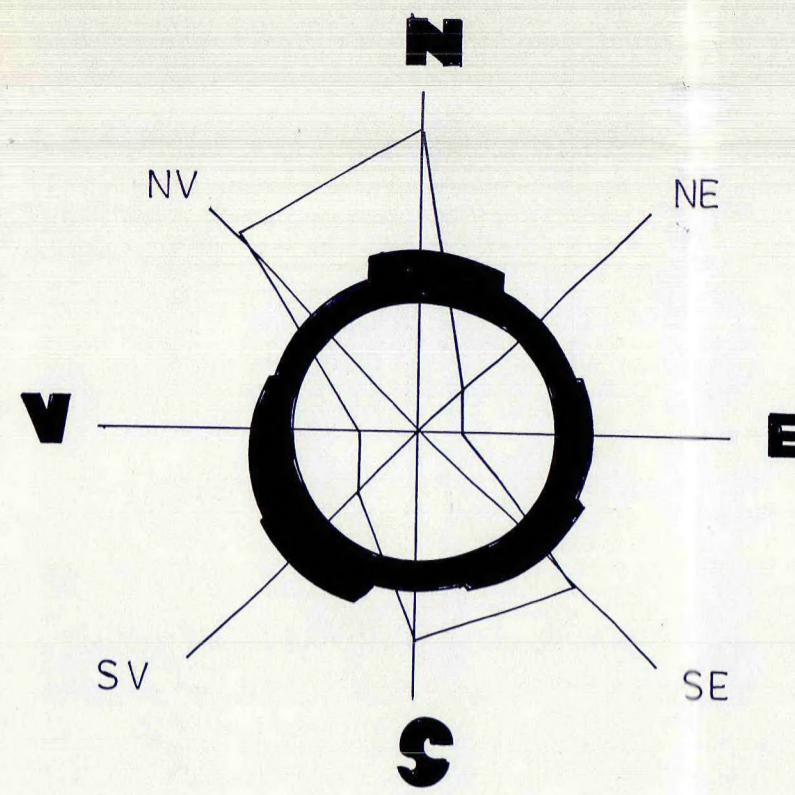
● LIMITE

— LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUIS

● ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / UNITATI AGRICOLE
- ZONA SPATII VERZI / TERENURI DE SPORT
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE
- ZONA PADURI SI PERDELE DE PROTECTIE
- DRUMURI NATIONALE
- STRAZI ULITE
- 1 NUMAR UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

DIRECTOR SEF PROIECT	ING DEAK TEH KOZMA	L S	BENEFICIAR CONSILIUL JUDETEAN SALAJ	
SC PROCONSAL SA ZALAU			PLAN URBANISTIC GENERAL SAT SINCRAIU ALMASULUI	PLANSA 3C
CALITATEA INTOCMIT DESENAT PR SPECIALIT VERIFICAT	NUMELE TEH KOZMA PACURAR I TEH KOZMA ARH MOCANU I	SEMNETURA S S S S	SCARA 1:5000	FAZA PUG PR NR 3061/98 REGLEMENTARI



PUG

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA

ZIMBOR

3.1.1.

REGLEMENTARI

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	ha	%
I ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC	1,60	2,79
II ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	46,00	80,21
III ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI AGRICOLE din care • unitati industriale • unitati agricole	0,15 —	0,26 —
IV ZONA SPATII VERZI	3,05	5,32
V ZONA GOSPODARIE COMUNALA	2,20	3,84
VI ZONE CU DESTINATII SPECIALE SI DE ECHIPARE TERITORIALA din care • cai de comunicatie rutiera • cai ferate	2,70 —	4,71 —
VII ALTE ZONE (terenuri neconstruibile, ape, etc)	1,65	2,87
TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN PROPOS	57,35	100,00

LEGENDA

- LIMITE
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPOS
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
 - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE / UNITATI AGRICOLE
 - ZONA SPATII VERZI / TERENURI DE SPORT
 - ZONA PADURI SI PERDELE DE PROTECTIE
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE
 - DRUMURI NATIONALE
 - STRAZI ULITE
 - 1 NUMAR UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
- REGLEMENTARI
 - ALUNECARI DE TEREN
 - ZONA INUNDABILA
 - ZONA PROTEJATA CU VALOARE ISTORICA

DIRECTOR SEF PROIECT	ING DEAK L TEH KOZMA S	BENEFICIAR CONSILIUL JUDETEAN SALAJ	PLANSĂ
SC PROCONSAL SA ZALAU		PLAN URBANISTIC GENERAL SATUL SUTORU	3D
CALITATEA	NUMELE	SEMNATURA	SCARA
INTOCMIT	TEH KOZMA S	PAZURAR I	FAZA PUG
DESE NAT	TEH KOZMA S	ARH MOCANU I	PR NR 3061/98
PR SPECIALIT	TEH KOZMA S		1:5000
VERIFICAT	ARH MOCANU I		REGLEMENTARI