

# **REACTUALIZARE**

## **PLAN URBANISTIC GENERAL**

### **COMUNA AVRĂMENI – JUDEȚUL**

### **BOTOȘANI**

**ETAPA a II-a**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**BENEFICIAR: COMUNA AVRĂMENI, JUDEȚUL BOTOȘANI**

**NUMĂR PROIECT: 280 / 2008**

**PROIECTANT: S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L. IAȘI**

## LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

**DIRECTOR GENERAL:**

Ing. Claudia Condratov

**ȘEF PROIECT:**

Arh. Andrei Purcaru

### COLECTIV DE ELABORARE:

Compartiment

Proiectant

Arh. Andrei Purcaru

Urbanism

Dr. Geogr. Adrian Covășnianu

Geogr. Elena Burlăciuc

Geogr. Ioan - Răducu Grigoraș

## CUPRINS

### I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

### V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

### VII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

#### NOTĂ:

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERATĂ PRIN CORELAREA CU **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (CAP.VII)** și CU **GHIDUL CUPRINZAND PRECIZĂRI, DETALIERI și EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA și APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE**, ELABORAT DE URBANPROIECT BUCUREȘTI și APROBAT CU **ORDINUL M.L.P.A.T. NR.80/N/18.11.1996**

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Avrămeni, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ ale comunei.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei Avrămeni.

Regulamentul Local de Urbanism constituie **act de autoritate al Administrației Publice Locale** și a fost **aprobat** pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 republicată în 1997, de către Consiliul Local al comunei Avrămeni, **cu nr..... din.....**

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Avrămeni stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996.

De asemenea, a fost avut în vedere GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI și EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA și APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996 și GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE și CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.13N/10.03.1999.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al comunei Avrămeni se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior elaborării PUG-ului și aprobate conform legii.

### 3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în **limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localității** (Legea nr. 2 / 1968).

Intravilanul se referă la localitățile: AVRĂMENI, AUREL VLAICU, TUDOR VLADIMIRESCU, TIMUȘ, PANAITOAI, ICHIMENI și DIMITRIE CANTEMIR, împreună cu trupurile izolate aflate pe teritoriul administrativ al comunei Avrămeni.

Intravilanul aprobat conform planșei de **REGLEMENTĂRI** a **Planului Urbanistic General** va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

La data elaborării Planului Urbanistic General anterior (1997) în componența intravilanului existent intrau localitățile Avrămeni, Aurel Vlaicu, Tudor Vladimirescu, Timuș, Panaitoia, Ichimeni, Dimitrie Cantemir, Adășeni, Zoițani și trupurile aparținătoare comunei.



În urma solicitării autorităților locale a fost adoptată de către Parlamentul României Legea 402 din 27 dec. 2005 prin care are loc înființarea comunei Adășeni prin reorganizarea comunei Avrămeni.

Toate localitățile componente au în intravilan zone de lotizări cu diferite funcțiuni: locuire, agricolă, unități economice, unități de gospodărie publică și echipare edilitară, depozitarea deșeurilor, unități cu destinație specială.

În urma măsurărilor efectuate prin tehnica S.I.G. pe suport topografic oferit de OCPI Botoșani, au rezultat diferențe între suprafețele reale și cele declarate în PUG Avrămeni – ediția 1997, astfel:

|                          | Existent:<br>(conform P.U.G.<br>ediția 1997) | Existent:<br>(conform<br>măsurători<br>G.I.S.) | Diferența:      |
|--------------------------|--|--|-----------------|
| • sat Avrămeni           | 274.4ha                                      | 300,9 ha                                       | -26.5ha         |
| • sat Tudor Vladimirescu | 154.6ha                                      | 162,5 ha                                       | -7.9ha          |
| • sat Aurel Vlaicu       | 98.15ha                                      | 107,2 ha                                       | -9,05ha         |
| • sat Ichimeni           | 61.4ha                                       | 70,19 ha                                       | -8.79ha         |
| • sat Panaitoaia         | 61.9* ha                                     | 33,72 ha                                       | 8.18ha          |
| • sat Timus              | 78.5ha                                       | 78,50 ha                                       | 0ha             |
| • sat Dimitrie Cantemir  | 29,83ha                                      | 29,83 ha                                       | 0ha             |
| <b>TOTAL:</b>            | <b>738,78ha</b>                              | <b>782,84 ha</b>                               | <b>-44,06ha</b> |

\* - greșeala de tipar în PUG elaborat anterior (41,9)

Conform datelor furnizate în Planul Urbanistic General, întocmit de către S.C. Consys S.R.L. – Botoșani în anul 1997, intravilanul localităților comunei Avrămeni avea o suprafață de 834,54ha. În urma reorganizării comunei Avrămeni (în anul 2005) prin înființarea comunei Adășeni (ce preia satele Adășeni și Zoițani), suprafața de teren rămasă în intravilan este de 758,78ha.

Suprafața propusă a teritoriului intravilan se prezintă astfel :

|                          | Existent:<br>(conform P.U.G.<br>ediția 1997) | <b>Propus:</b>   | Diferența:      |
|--------------------------|--|------------------|-----------------|
| • sat Avrămeni           | 274.4ha                                      | <b>299,9ha</b>   | 25,5ha          |
| • sat Tudor Vladimirescu | 154.6ha                                      | <b>165,13ha</b>  | 10,53ha         |
| • sat Aurel Vlaicu       | 98.15ha                                      | <b>120,73ha</b>  | 22,58ha         |
| • sat Ichimeni           | 61.4ha                                       | <b>77,03ha</b>   | 15,63ha         |
| • sat Panaitoaia         | 61.9ha*                                      | <b>42,21ha</b>   | 0,31ha          |
| • sat Timus              | 78.5ha                                       | <b>80,02ha</b>   | 1,52ha          |
| • sat Dimitrie Cantemir  | 29,83ha                                      | <b>34 ha</b>     | 4,17ha          |
| <b>TOTAL:</b>            | <b>738.83ha</b>                              | <b>819,03 ha</b> | <b>80,20 ha</b> |

\* - greșeala de tipar în PUG elaborat anterior (41,9 ha)

Suprafața intravilanului **propusă** pentru **comuna AVRĂMENI** prin prezenta reactualizare P.U.G. este de **819,03 ha**.

În componența intravilanului intră toate trupurile aflate pe teritoriul administrativ al comunei, cuprinzând atât zonele construite cât și o serie de trupuri ce au fost propuse în intravilan pentru satisfacerea unor nevoi ale echipării tehnico-edilitare, gospodărie comunală sau altele și care din diferite motive de ordin financiar sau tehnic nu au putut fi realizate în vatra satului.

Zonificarea funcțională a comunei Avrămeni s-a stabilit în conformitate cu planșele de REGLEMENTĂRI ale P.U.G.-ului reactualizat, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (denumite în continuare **UTR**), s-a făcut conform planșelor de la pct. VI a prezentului Regulament Local de Urbanism; UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă sau/și omogenitate funcțională, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.).

Deci, regulile de construire în intravilanul satelor componente ale comunei Avrămeni care fac obiectul prezentului Regulament se referă la **44 Unități Teritoriale de Referință**, dintre care **33** care pot fi delimitate cadastral pe baza prezentului PUG și **2 Unități Teritoriale: UTR12 Avrămeni și UTR 3 Timuș**, de echipare tehnico-edilitară, care vor putea fi delimitate cu exactitate numai pe baza studiilor de specialitate și de impact asupra mediului.

**Autorizarea directă** se va face, până la aprobarea PUG, numai în condițiile stabilite de către Regulamentul General de Urbanism (RGU) - vezi cap. IV, art. 36, 38 și 39 din RGU.

**Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :**

**Art. 36: Autorizarea directa**

(1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.

(2) Pana la aprobarea planurilor urbanistice generale si a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

**Art. 38: Organele administrației publice competente**

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice.

**Art. 39: Litigiile**

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

**Terenurile agricole din extravilan**, s-au delimitat conform **planșei Nr. 1** de INCADRARE în TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism (denumit în continuare **R.G.U.**). Din suprafața totală de **7.985** ha care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Avrămeni, **terenurile agricole ocupă 6.650,42 ha**, adică **83,29 %**.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Avrămeni se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi **este interzisă**.

**Terenurile agricole din intravilan** se supun prevederilor **art. 4** din Regulamentul General de Urbanism și **pot fi utilizate**, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare **conform zonării funcționale** stabilite prin Planul Urbanistic General. Conform Art. 20 din Legea nr. 50/91 republicată în 1997, "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire". Conform legii,

suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la oficiul teritorial de cadastru.

**Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :**

**Art. 3: Terenuri agricole din extravilan**

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

**Art. 4: Terenuri agricole din intravilan**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- (2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
  - a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
  - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
  - c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

**Suprafețele împădurite** din comuna Avrămeni s-au delimitat conform **planșei I.T. de INCADRARE** în TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art. 5 din RGU**. Suprafața ocupată de păduri raportată la totalul suprafeței administrative este de **1,54 % - 123,3 ha**. De asemenea, pentru diminuarea efectelor alunecărilor de teren și pentru stabilizarea versanților, se propune realizarea de împăduriri pe o suprafață de cel puțin 172 ha, rezultând o suprafață totală de 295,3 ha (inclusiv suprafețele din intravilan), corespunzătoare unui procentaj de **3.69%** din totalul teritoriului comunei.

**Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :**

**Art. 5: Suprafețe împădurite**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.
- (3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunica consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

**Reducerea suprafeței fondului forestier** proprietate publică sau privată **este interzisă**, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic și Legea 141/1999.

**Pentru orice construcție care prin funcționare** (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc.) **poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii și** pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

**Resursele de apă** ale comunei Avrămeni sunt puse în evidență în cadrul **planșei I.T. de INCADRARE** în TERITORIUL ADMINISTRATIV, a **planșelor** de REGLEMENTARI și sunt detaliate în cadrul Memoriului General.

Suprafața ocupată de **ape și bălți** este de **31,2 ha – 0,39 %**.

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de H.G.

101/1997 - art. 8 - măsuri pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele Ordinului MAPPM nr. 277/97, privind întocmirea documentațiilor tehnice.

**Rețelele de alimentare cu apă potabilă și rezervoarele** sunt situate pe teritoriul extravilan al comunei Avrămeni. Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale **captărilor de apă** se delimitează de către autoritățile administrației locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de "*Hotărârea pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară*" - HG101/1997".

Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal, din:

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare;
- amenajarea în amonte de orice sursă poluantă;
- împrejmuirea pe o rază de 3 m;
- taluzarea terenului din jur, în panta spre exterior și betonarea acestuia.

#### **Protejarea patrimoniului construit**

Pe teritoriul comunei Avrămeni, în localitatea Dimitrie Cantemir, există trei situri arheologice înscrise pe lista monumentelor istorice (sursa: Ministerul Culturii și Cultelor, Institutul Național al Monumentelor Istorice):

|                   |  |
|-------------------|--|
| BT-I-s-B-01778    | Sit arheologic de la Dimitrie Cantemir           |
| BT-I-m-B-01778.01 | Așezare din epoca bronzului târziu, cultura nouă |
| BT-I-m-B-01778.02 | Așezare din Eneolitic, cultura Cucuteni          |

Pe teritoriul comunei Avrămeni nu există clădiri cu valoare arhitecturală deosebite, incluse pe lista monumentelor istorice.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Punerea în evidență a zonelor cu **alunecări de teren** s-a făcut în cadrul P.U.G.-ului. Delimitarea acestor zone se va face prin Hotărârea Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor **art. 10** din **RGU**.

**Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :**

**Art. 10: Expunerea la riscuri naturale**

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.*
- (2) *În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.*

În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcție pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în

construcții.

Construcțiile nu se vor amplasa la mai puțin de 1.5 h (h = adâncimea văii) față de marginea teraselor sau ravenelor. Nu se vor executa construcții în zone de albie sau lunci.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de **zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică conform art. 11 din RGU.**

**Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :**

**Art. 11: Expunerea la riscuri tehnologice**

(1) *Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.*

(2) *În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.*

(3) *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.*

De-a lungul liniilor electrice aeriene de medie (20KV) și înaltă tensiune (110KV) este necesar a se respecta o distanță de protecție măsurată de la deviația maximă a conductorului electric de minim 6,00m, respectiv 8,00 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta proiectantul de specialitate al E-ON Moldova Distribuție.

În cazul în care apar cereri pentru autorizarea de construcție generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile **alin. (2) al art. 12 din RGU** (proces industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului), se va solicita acordul de mediu. Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în Anexa nr. II la Legea nr. 137/ 1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MLPAT nr. 125 /1996. Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

**Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :**

**Art. 12: Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

(2) *Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.*

## 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile **R.G.U.** și **sunt în funcție de specificul construcțiilor.**

### **Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. ( art. 17 și Anexa nr. 3 din R.G.U.)

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- Asigurarea însoririi, inclusiv aport termic
- Asigurarea iluminatului natural

- Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)  
 - Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

**Însorirea construcțiilor** se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculului astronomic părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

**Illuminatul natural** este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale) precum și de radiațiile solare directe.

**Confortul psihologic** se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

**Prin prevederile RLU se urmărește respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.**

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 febr. – 21 oct., pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

**Conform Ord. 119 / 2014, Cap. I: Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art. 3**

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

**Amplasarea față de drumurile publice** va ține seama de prevederile **Art. 18 din RGU**.

**Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :**

**Art. 17: Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

**Art. 18: Amplasarea față de drumuri publice**

(1) în zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;  
 b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) în sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) în sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Conform **Ordonanței 43 / 28 aug. 1997 privind regimul juridic al drumurilor, Cap. II, Secțiunea 1, Art. 19, alin. (3)**, pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, **distanța între axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum:**

- 26 m pentru drumurile naționale,
- 24 m pentru drumurile județene,

- 20 m pentru drumurile comunale.

## **ANEXA NR. 1 – ORDONANȚA 43 / 1997**

### **LIMITELE ZONELOR DRUMURILOR**

**a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:**

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

#### **Amplasarea față de aliniament**

Aliniamentul este linia de demarcație între stradă - domeniu public și limita spre stradă a parcelei - domeniu privat.

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita căreia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la circa 4-6m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție. Aceasta distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile **art. 23** din **RGU**.

**Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :**

#### **Art. 23: Amplasarea fata de aliniament**

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, după cum urmează:

a) In cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

(2) In ambele situații, autorizația de construire se emite numai daca înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

#### **Amplasarea in interiorul parcelei**

Se vor respecta prevederile **art. 24** din **R.G.U.** si din **GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI si EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA si APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**, aprobat cu **ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996** si **Codul civil**, art. 461-471, art. 590-599 si art. 610-614.

#### **Art. 24: Amplasarea in interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor 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 intervențiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

## **Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții**

### **Distanța minimă în construcții Art. 612 – Codul Civil**

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu **respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar**, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

### **Vederea asupra proprietății vecinului – Codul Civil**

#### **Fereastra sau deschiderea în zidul comun Art. 614**

Nu este permis să se facă fereastra sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

### **Distanța minimă pentru fereastra de vedere Art. 615 – Codul Civil**

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

**(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru.**

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

#### **Distanța minimă prevăzută se majorează la:**

- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

**Distanțele dintre clădirile nealăturate**, pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.. **Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ( H/2 ), dar nu mai puțin de 3,0 m.**

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi H/2 dar nu mai puțin de 4,0 m.

#### **În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:**

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;



- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor etc. se va face la distanța față de împrejmuirea vecină, care să respecte normele de igienă și cele PSI;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

#### ▪ Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### Accese carosabile.

Se vor respecta prevederile **art. 25** din **RGU**, precizările din GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI si EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA si APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996 si Codul civil, art. 616-619.

##### *Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :*

###### **Art. 25: Accese carosabile**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Având în vedere că autoritățile locale eliberează, în principal, autorizației pentru locuințele situate în intravilan, la locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1. din ANEXA Nr. 4 la **R.G.U.** prin care se stabilesc condițiile, tipurile și numărul de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcție. În cazul în care nu se poate respecta această condiție, se va solicita avizul Unității teritoriale de pompieri.

##### Accese pietonale.

Se vor respecta prevederile **art. 26** din **R.G.U.**, precizările din GHID și Codul civil, art. 616-619. Art. 616 prevede că proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică - situație care poate fi des întâlnită în cazul parcelarilor incorect făcute, în adâncime, acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului sau. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

##### *Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :*

###### **Art. 26: Accese pietonale**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesul pietonal vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## ▪ Reguli cu privire la echiparea edilitara

La **realizarea de rețele edilitare** pe teritoriul comunei se vor respecta obligațiile rezultate din aplicarea prevederilor **art. 13** si **art. 28** din **RGU**.

În prezent, în comuna Avrămeni este în curs de execuție proiectul de alimentare cu apă și rețeaua de canalizare, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca, în măsura **Programelor guvernamentale de dezvoltare a localităților rurale**, să urmărească obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate și realizarea investițiilor și extinderea rețelei de alimentare cu apă și de canalizare pe toată suprafața comunei.

*Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :*

### **Art. 13: Asigurarea echipării edilitare**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

### **Art. 28: Realizarea de rețele edilitare**

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

## ▪ Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

### **Parcelarea.**

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile **art. 30** din **RGU** și detaliierile din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI și EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA și APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Pentru cazul clădirilor izolate la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 10,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelilor tehnico-edilitare.

În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada trebuie să fie 10,0 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 12,0 m (locuințe izolate cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică parcelelor cu forme geometrice regulate ca și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.

Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înstruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcție scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire specific comunei Avrămeni). Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);

- lotul sa aibă forme si dimensiuni care sa permită o amplasare corecta a construcțiilor.

**Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :**

**Art. 30: Parcelarea**

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren in minimum 4 loturi alăturate, in vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protecție a mediului.

**Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut in documentațiile urbanistice. Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (v.**art.31 – R.G.U.**).

**Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :**

**Art. 31: Înălțimea construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate si a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime sa depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) In sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

**In situații excepționale**, in funcție de destinație si zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic etc..

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza **criteriilor de funcționalitate**, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă etc..

**Limitarea regimului de înălțime** se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

In general, in cadrul comunei Avrămeni se recomanda construcție cu **max. 3 niveluri, P+2 - cu înălțime de maxim 9 m la cornișă.**

**Aspectul exterior al construcțiilor**

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile **art. 32 din RGU**.

De asemenea, in scopul evitării degradării sp. public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre strada a anexelor gospodărești in cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre strada a depozitelor si a construcțiilor industriale si agricole;
- sa nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioara spre strada;
- sa nu fie folosite culori de tencuiala si finisaje care sa degradeze imaginea străzii.

**Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :**

**Art. 32: Aspectul exterior al construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

## ▪ Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi și împrejurimi

**Parcajele** aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P 132/93 (și proiect nr. 6970/N/1992 – URBAN PROIECT) și cu respectarea prevederilor **art.33** și Anexa nr.5 – **R.G.U.**

**Spatii verzi** . Se vor respecta prevederile **art. 34** și Anexa 6 din **R.G.U.**.

**Împrejurimi**. Se vor respecta prevederile **art. 35** din **R.G.U.** și se va da o deosebită importanță împrejurimilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2,00 m. De asemenea, este interzisă împrejurirea cu sarmă ghimpată către drumul public.

*Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :*

**Art. 34: Spatii verzi si plantate**

*Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.*

**Art. 35: Împrejurimi**

*(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:*

- a) Împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;*
- b) Împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.*

*(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.*

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 11. Zone și subzone funcționale

Asigurarea compatibilității funcțiunilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei Avrămeni s-a realizat cu respectarea **art. 14** din **R.G.U.** și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite ale localității, cuprinse în Anexa 1 a **R.G.U.**

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

**Distanțele minime de protecție sanitară** între o serie de activități care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul comunei Avrămeni, vor fi:

- cimitire – 50 m în intravilan
- platforme pentru depozitarea deșeurilor zootehnice – 1000 m
- stații de epurare – 300 m

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de Societăți acreditate și avizate de factorii de specialitate.

La amplasarea noilor obiective se va ține seama de aceste distanțe. În cazul obiectivelor existente s-a încercat diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție formate din terenurile agricole existente limitrof cimitirelor, în funcție de terenurile libere existente. Dacă există construcție amplasată în interiorul zonelor de protecție, la acestea se vor autoriza numai reparații curente. Nu se vor mai autoriza construcții noi.

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTARI ale

Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea unităților teritoriale de referință.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale. De exemplu, zona destinată instituțiilor publice și serviciilor este formată din totalitatea terenurilor pe care sunt amplasate sau se propune să fie amplasate, clădirile destinate instituțiilor sau serviciilor.

Fiecare zonă funcțională - formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată printr-o culoare. În cadrul localităților comunei Avrămeni, în teritoriul **intravilan** au fost identificate următoarele **zone funcționale**:

- L** - Zona pentru locuințe
- IS** - Zona instituții publice, servicii, inclusiv biserici
- A / I** - Zona pentru unități agricole / industriale, depozitare
- P** - Zona de parc, sport, turism, recreere, rezervații naturale, protecție
- GC** - Zona gospodărie comună și cimitire
- TE** - Zona pentru echipare tehnico-edilitară
- CC** - Zona pentru cai de comunicație

Pentru o și mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând subzonele funcționale ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel:

**L – Zona de locuințe** cu subzonele:

- **Li** – locuințe individuale cu maxim P+2E;
- **Lp** – locuințe propuse;
- **Ls** – locuințe de serviciu (canton silvic);

**IS – Zona de instituții publice și private** cu subzonele:

- **Isa** – administrative și servicii;
- **ISi** – învățământ și educație, cercetare;
- **ISs** – sanitare;
- **ISsv** – sanitar - veterinar;
- **ISc** – cultura;
- **ISct** – culte;
- **Isco** – comerciale;
- **ISf** – financiar – bancare;
- **ISt** – turism, agroturism;
- **ISsp** – terenuri pentru construcție de sport și agrement;
- **ISas** – asistență socială
- **ISps** – prestări servicii;

**I – Zona unităților de producție industrială, depozitare**

**A – Zona unități agro – zootehnice** cu subzonele:

- **Asu** – servicii, utilaje agricole etc.;
- **Az** – ferme zootehnice;

**M – Monumente** cu subzonele:

- **Mi** – monumente istorice și de arhitectură;

**P – Zona de parcuri și plantații, cu subzonele:**

- **Ppp** – spații plantate publice;

- **Ppd** – plantații în aliniament de-a lungul drumurilor propuse;
- **Ppg** – spații plantate pentru protecție gospodărie comunala etc.;
- **Ppa** – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- **Ppf** – plantații forestiere;
- **Ppt** – teren de sport

**GC – Zona gospodărie comunala și cimitire cu subzonele:**

- **GCc** – cimitire;
- **GCt** – rampe transfer gunoi

**CC – Cai de comunicație și construcție aferente cu subzonele:**

- **CCr** – cai rutiere, străzi;
- **CCrDN** – drumuri naționale;
- **CCrDJ** – drumuri județene;
- **CCrDC** – drumuri comunale;
- **CCrp** – căi rutiere propuse pe trasee noi;

**TE – Zona de construcție aferente echipării tehnico – edilitare cu subzonele:**

- **TEa** – zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- **TEg** – stații reglare gaze naturale;
- **TEt** – telefonie;
- **TEe** – electricitate

**S – Zona obiectivelor cu destinație specială**

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

### L - ZONA DE LOCUINȚE

#### Tipurile de subzone

- **Li** – locuințe individuale cu maxim P+2E;
- **Lp** – locuințe propuse;
- **Ls** – locuințe de serviciu (canton silvic);

#### Funcțiunea dominantă a zonei

- Locuirea.

#### Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, meșteșuguri și artizanat, activități agricole etc. Care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire;

#### Utilizările permise

- Construcții de locuințe;
- Construcții de anexe gospodărești;
- Modernizări și reparații la clădiri existente;
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei;

#### Utilizări permise cu condiții:

- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire;

#### Interdicții temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), P.U.Z. – subzona **PU**
- Pe terenurile cu risc de inundare sau cu umiditate excesivă, până la executarea lucrărilor de protecție – și obținerea avizului de la Apele Române - subzona **ZI**
- Pe terenurile susceptibile la risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților – subzona **ZA**

#### Interdicțiile permanente

- În zonele de protecție a **drumurilor naționale** - subzonele **ZpDN**
- În zonele de protecție a **drumurilor județene** - subzonele **ZpDJ**
- În zonele de protecție a **drumurilor comunale** - subzonele **ZpDC**
- În zonele de protecție a **rețelelor electrice** - subzonele **Zplea**
- În zonele de protecție a **rețelelor de transport gaz** - subzonele **Zpg**
- În zona **protecției albiilor** – subzonele **Zpa** în aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente
- În zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - subzonele **ZpGCc** - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei
- În subzonele cu locuințe amplasate pe **terenuri cu riscuri naturale previzibile** - zone cu alunecări de teren – subzona **ZA1**, care vor fi delimitate prin hotărârea Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale adm. publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente

### **Orientarea fata de punctele cardinale**

- Se recomanda evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor sa se respecte regula însoririi minime – 1,5 ore la solstițiul de iarna

### **Amplasarea fata de aliniament**

- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente;
- Retragerea este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale

### **Amplasarea in interiorul parcelei**

- Păstrarea distantei de 2,00 m între fațadele cu ferestre si balcoane si limita proprietății vecine
- Respectarea distantelor minime necesare intervențiilor in caz de incendiu (amenajări de până la 12 m posibil, min. 1,50 m acces care sa asigure trecerea forțelor de intervenție)
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire si prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m

### **Amplasarea fata de drumurile publice**

- Construcția de locuințe este permisa cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

### **Accese carosabile**

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces si lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi) carosabile in interiorul zonei de parcelate cu lungimi de max. 25 m vor avea o lățime de min. 4,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire si suprafețe pentru manevre de întoarcere, dar nu vor depăși 200 de metri,
- in caz de parcelari pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundături): cele cu lungime de 30m, o singura banda de 4,5m lățime, cele cu o lungime de max. 100 m, min. 2 benzi (7m), cu trotuar și rond de întoarcere în capăt.

### **Accese pietonale**

- Autorizarea construcțiilor de locuințe este permisa numai daca se asigura accese pietonale
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publica (conform legii sau obiceiului)

### **Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisa daca exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioara (cu avizul organelor administrației locale) daca proprietarul realizează un sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protecție a mediului si daca beneficiarul se obliga sa racordeze construcția la rețeaua publica atunci când aceasta se va realiza

### **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau in întregime, după caz, in condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale

### **Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care prin aspect arhitectural, materiale



utilizate, învelitoare, paleta cromatica etc. depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit

### Procentul de ocupare al terenului

- POT-ul maxim va fi de:
- 30% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;
- 20% pentru zonele de versant;
- 15% în zone susceptibile la alunecare;
- 50% pentru zonele centrale.

### Coefficientul de utilizare al terenului

- CUT - coeficientul de utilizare a terenului exprima raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor ( = suprafața desfășurată ) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, **coeficientul de utilizare a terenului - CUT**, poate fi:
  - Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile
    - 0,9 mp adc/mp teren pentru p+2 ( adc = aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor)
    - 0,6 mp adc/mp teren pentru p+1
    - 0,3 mp adc/mp teren pentru parter
  - Pentru zonele de versant
    - 0,4 mp adc/mp teren pentru p+1 ( adc = aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor)
    - 0,2 mp adc/mp teren pentru parter
  - Pentru zonele susceptibile la alunecare
    - 0,30 mp adc/mp teren pentru P+M
    - 0,15 mp adc/mp teren

### Parcaje

- Cate un loc de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu
- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 – 100%

### Spatii verzi si plantate

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp / locuitor

### Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2m.

Conform **Art. 15. al Ordinului 119/2014, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit –

(1) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adaposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de pasări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

(2) În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

## **IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE și SERVICII**

### **Tipurile de subzone funcționale**

- **Isa** – administrative și servicii;
- **ISi** – învățământ și educație;
- **ISs** – sanitar;
- **ISsv** – sanitar - veterinar;
- **ISc** – cultură;
- **ISct** – culte;
- **Isco** – comerciale;
- **ISf** – financiar – bancare;
- **ISt** – turism;
- **ISsp** – terenuri pentru construcții de sport și agrement;
- **ISas** – asistență socială
- **ISps** – prestări servicii;

### **Funcțiunea dominantă a zonei**

- Instituții publice și servicii de interes general.

### **Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Locuirea
- Activități economice nepoluante
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare
- Recreere
- Agrement

### **Utilizările permise**

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

### **Utilizări permise cu condiții**

- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.)

### **Interdicții temporare**

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ – subzona **PU**
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție – subzona **ZI**
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților – subzona **ZA2**

### **Interdicțiile permanente**

- În zonele de protecție a **drumurilor naționale** - subzonele **ZpDN**
- În zonele de protecție a **drumurilor județene** - subzonele **ZpDJ**
- În zonele de protecție a **drumurilor comunale** - subzonele **ZpDC**
- În subzonele cu **alunecări de teren ZA**, care vor fi delimitate prin Hotărârea Consiliului Jud. cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai

autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

- In zonele de protecție a **rețelelor electrice** - subzonele **Zplea**;
- In zonele de **protecție sanitara a cimitirelor** - subzonele **ZpGCc** - in aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanta de 50m fata de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- In zona **protecției albiilor** – subzonele **Zpa**. In aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanta de 30m fata de albia cursului de apa, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile si amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

Conform **Art. 14. al Ordinului 119 / 2014, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - **Pentru unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara fata de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.**

#### **Principii, reguli si norme pentru:**

#### **ISa, ISf – construcții ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE si ASIGURARI**

##### **Principii:**

1. Asigurarea accesibilității la transport public
2. Amplasare după importanța (zona centrala)
3. Conlucrare cu alte funcțiuni

##### **Reguli:**

- Evitarea amplasării in zone poluate sau pe terenuri impropriei construirii
- Amplasare in zone compatibile: zona centrala sau alte centre de interes public
- Accese pietonale si carosabile
- Echipare tehnico-edilitara
- Retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității si intervenției in caz de cutremur, incendiu, inundații etc.
- Asigurarea parcajelor
- Spatii verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

#### **Norme:**

| <b>Obiectivul</b>                 | <b>Cerere potențiala</b>                             | <b>Suprafața deservita</b> | <b>Raza de servire</b> | <b>Suprafața minima de teren/loc.</b> |
|-----------------------------------|--|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Sedii, birouri, firme             | total populație                                      | conf. interesului public   | nenormabil             | 0,05 mp                               |
| Clădiri ale administrației locale | total populație; norma: 3-4 angajați/1.000 locuitori | localitate                 | nenormabil             | 0,1 mp                                |

#### **ISI – UNITATI DE INVATAMANT**

##### **Principii:**

- Cuplarea, in măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (ex: școală + grădiniță)
- Asigurarea spatiilor verzi si de joaca

- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice
- Conlucrare cu alte unități de interes public

**Reguli:**

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

**Norme:**

| Obiectivul                               | Cerere potențială   | Suprafața deservită                | Raza de servire               | Suprafața minimă de teren/loc. |
|--|---|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Creșe                                    | populație 0-3 ani;<br>norma 12-15<br>copii/1.000<br>locuitori | zone 2.000-<br>6.000<br>locuitori. | 200-300 m<br>(5' mers pe jos) | 25 mp.                         |
| Leagăne copii<br>orfani și<br>abandonați | populație 0-6 ani   | localitate,<br>teritoriu           | nenormabilă                   | 50 mp.                         |

Conform **Art. 14. al Ordinului 119 / 2014, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - **Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinite, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.**

**ISs – UNITĂȚI SANITARE**

**Principii:**

- Accesibilitatea la transport public
- Vecinătăți liniștite
- Cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz)
- Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de instituții și servicii publice

**Reguli:**

- Evitarea amplasării în zone poluate
- Evitarea terenurilor improprii construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile diferențiate pentru personal și pacienți
- Echiparea tehnico-edilitară
- Retrageri necesare asigurării condițiilor de igienă și de protecție împotriva incendiilor
- Amenajarea spațiilor plantate

**Norme:**

| Obiectivul | Cerere potențială | Suprafața deservită | Raza de servire | Suprafața minimă de teren/loc. |
|------------|-------------------|---------------------|-----------------|--------------------------------|
| Dispensar  | total populație   | zona, localitate    | 1.000-1.500 m   | cca 3,0 mp/                    |

| Obiectivul | Cerere potențială                                | Suprafața deservită          | Raza de servire               | Suprafața minimă de teren/loc. |
|------------|--|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| policlinic | norma 7.000 consultații/ an/ 1000 locuitori      | 25.000 locuitori             | (25' mers pe jos)             | consultație                    |
| Farmacie   | populație totală; normabil funcție de necesități | zona cu cca. 5.000 locuitori | 500-1.000 m (15' mers pe jos) | 20,0 mp/ 1.000 locuitori       |

Conform Art. 14. al Ordinului 119 / 2014, CAPITOLUL I Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - **Pentru unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara fata de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.**

#### ISc – UNITATI PENTRU CULTURA

##### Principii:

- Vecinătăți liniștite, cuplarea unităților de cultură cu profile diferite și conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice

##### Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare și pe terenuri improprii construirii
- Echipare tehnico-edilitară
- Retragera față de aliniament și de clădirile învecinate din rațiuni funcționale
- Asigurarea evacuărilor și protecției împotriva incendiului
- Spații verzi și plantate

##### Norme:

| Obiectivul         | Cerere potențială  | Suprafața deservită     | Raza de servire | Suprafața minimă de teren/loc. |
|--------------------|--|-------------------------|-----------------|--------------------------------|
| Biblioteca publică | norma 7 vol./loc. La zona deservită                      | 3.000-10.000 locuitori  | 800-1.000 m     | 0,030 mp                       |
| Cinematograf       | total populație zona; norma 20-35 locuri/1.000 locuitori | 10.000-30.000 locuitori | nenormabil      | 0,25 mp                        |
| Club               | total populație norma 3-4 locuri/1.000 loc.              | 3.000-10.000 locuitori  | 500-1.000 m     | 0,10-0,20 mp                   |

Conform Art. 14. al Ordinului 119 / 2014, CAPITOLUL I Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - **Pentru unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara fata de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.**

## ISct – UNITATI DE CULT

### Principii:

- Vecinătăți liniștite
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
- Conlucrarea cu unități și servicii publice

### Reguli:

- Amplasare in zone compatibile
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii
- Asigurarea acceselor pietonale si carosabile
- Orientare fata de punctele cardinale

### Norme:

| Obiectivul         | Cerere potențiala   | Suprafața deservita   | Raza de servire | Suprafața minima de teren/loc. |
|--------------------|---|-----------------------|-----------------|--------------------------------|
| Biserica parohiala | populație aparținând aceleași confesiuni; norma: un preot/500 familii | 1.500-3.000 locuitori | 500 m           | 0,8-0,9 mp/enoriaș             |
| Cimitire           | populație totala  | total localitate      | nenormabil      | 2,0-2,5 m                      |

## ISco – UNITATI COMERCIALE, DE ALIMENTATIE PUBLICA si PRESTARI SERVICII

### Principii:

2. Amplasarea ierarhizata pe trepte de complexitate
3. Alegerea zonelor cu vad comercial si accesibilitatea la transportul public
4. Conlucrarea cu alte tipuri de instituții si servicii publice sau cu unități și zone de producție

### Reguli:

3. Amplasarea in zone compatibile si evitarea terenurilor impropriei construirii
  4. Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare
  5. Echipare tehnico-edilitară
  6. Asigurarea parcajelor și depozitărilor
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban

### Norme:

| Obiectivul  | Cerere potențială                                   | Suprafața deservita                 | Raza de servire            | Suprafața minima de teren/loc. |
|---|---|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Complex comercial (comerț alimentar si nealimentar, alimentație publica si prestări servicii de solicitare frecventa) | total populație; norma: 200 mp Adc/ 1.000 locuitori | zona 2.000-5.000 locuitori          | 300-500 m (5' mers pe jos) | 0,50 mp                        |
| Piața agro-alimentară   | total populație; norma: 120 mp Adc/1.000 loc.       | localitate si teritoriu (min. 7.000 | nenormabil                 | 0,20 mp                        |

| Obiectivul          | Cerere potențială | Suprafața deservită | Raza de servire | Suprafața minimă de teren/loc. |
|---------------------|-------------------|---------------------|-----------------|--------------------------------|
|                     |                   | locuitori)          |                 |                                |
| Stație service auto | total populație   | localitate          | nenormabil      | 0,12 mp                        |

**Conform Art. 5 al Ordinului 119/ 2014,**

**(1) Unitatile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc.,** care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor. Distanța se masoara între fatada locuintei și perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective. Pentru unitatile sus-mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare.

**Conform Art. 6. Al Ordinului 119/2014, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit,

(1) La parterul cladirilor de locuit:

a) se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie, cu conditia ca acestea, prin functionarea lor, sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus-mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor;

b) nu se vor amplasa la parterul blocurilor unitati de productie;

c) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;

d) se pot amenaja si alte anexe ale locuintelor (garaje), doar cu acceptul asociatiei de locatari sau proprietari.

(2) Activitatile de birou se pot organiza si la alte etaje ale imobilelor de locuit daca se obtine acceptul vecinilor directi.

(3) Schimbarea destinatiei unui spatiu de locuit se poate face numai cu respectarea conditiilor prevazute de Legea nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, cu modificarile ulterioare.

**ISsp – UNITATI SPORT si AGREMENT**

**Principii:**

- Accesibilitate pietonala si carosabila, inclusiv la transportul public
- Cuplarea amenajărilor sportive diferite si conlucrarea cu alte funcțiuni urbane

**Reguli:**

- Evitarea amplasării in vecinătatea unor surse poluante, a terenurilor inundabile, mlăștinoase
- Amplasarea preferențiala in zone specializate si asigurarea acceselor pietonale si carosabile
- Echiparea tehnico-edilitara
- Asigurarea parcajelor
- Spatii verzi si plantate funcție de tipul amenajărilor

**Norme:**

| Obiectivul   | Cerere potențială  | Suprafața<br>deservită    | Raza<br>de servire                  | Suprafața<br>minima<br>de teren/loc. |
|--|--|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Spatii amenajate pentru<br>joc si sport aferente<br>locuirii | total populație din zona   | 1.000-15.000<br>locuitori | 300-500 m<br>(5' mers pe<br>jos)    | 1,0-1,3 mp                           |
| Amenajări sportive<br>pentru invatamint                      | total populație vârsta 7-<br>18 ani; norme<br>diferențiate pe forme de<br>invatamint | 3.000-20.000<br>locuitori | 500-1.000 m<br>(15' mers pe<br>jos) | 6,5 mp                               |

## ISt – UNITATI PENTRU TURISM

### Principii:

- Vecinătăți liniștite, de preferință în apropierea spațiilor verzi
- Accesibilitate la transport si comunicații
- Conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică și alte amenajări pentru sport

### Reguli:

- Evitarea amplasării in preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile
- Asigurarea acceselor pietonale si carosabile separate pentru turiști si pentru zonele de serviciu
- Echiparea tehnico-edilitara
- Asigurarea parcajelor
- Spatii verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban etc.

### Norme:

| Obiectivul | Cerere potențială   | Suprafața<br>deservită   | Raza<br>de servire | Suprafața minima<br>de teren/loc. |
|------------|---|--------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Motel      | Populație in deplasare<br>norma: 5locuri/1.000<br>locuitori | localitate;<br>teritoriu | nenormabil         | 75-100 mp                         |
| Camping    | Populație in deplasare<br>(turism)                          | localitate;<br>teritoriu | nenormabil         | 100 mp                            |

## Orientarea fata de punctele cardinale

- Construcții comerciale – se recomanda sa se asigure însorirea spatiilor si a birourilor
- Construcții de cult – in funcție de specificul cultului
- Construcții de cultura – nu se impun restricții de orientare
- Construcții de invatamint – sălile de clasa vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest
- Construcții de sănătate – punct sanitar – orientare sud, sud – est

## Amplasarea in interiorul parcelei

- Cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei
- Cu respectarea distantelor minime necesare intervenției in caz de incendiu

## Amplasarea fata de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor si nocivităților (se impune PUZ in vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții in contextul existent)



### **Amplasarea fata de drumurile publice**

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor

### **Accese carosabile**

- Construcții comerciale – se recomanda sa se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare
- Construcții de cult – se vor asigura alei carosabile in legătura cu străzile principale
- Construcții de cultura – se asigura accese carosabile separate pentru spectatori
- Construcții de invatamint – se vor realiza accese carosabile de legătura cu străzile principale
- Construcții de sănătate – se vor realiza accese carosabile de legătura cu străzile principale

### **Accese pietonale**

- Asigurarea de accese in toate cazurile si eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii;

### **Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate

### **Parcelarea**

- In urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de baza: accese, echipare, forma si dimensiunea terenului

### **Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime in raport cu distanta fata de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța – înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului

### **Procentul de ocupare al terenului**

- Se va respecta POT maxim – 30%
- Construcții de invatamint – 25% teren ocupat cu construcții
  - 75% teren amenajat (curte recreație, teren de Sport, zona verde, gradina cu flori)
- Construcții de sănătate – maxim 20% zona ocupata de construcții, diferența – accese, zona verde cu rol decorativ si de protecție

### **Parcaje**

- Construcții administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariați
- Construcții comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de pana la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut cate un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masa
- Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare
- Construcții de cultura – un loc de parcare la 10 – 20 locuri in sala
- Construcții de invatamint – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice
- Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate

### **Spatii verzi si plantate**

- Construcții administrative – minim 15% din suprafața terenului
- Construcții comerciale – 2 – 5% din suprafața terenului
- Construcții de cult – spatii verzi si plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafața disponibila

- Construcții de cultura – 10 – 20% din suprafața terenului
- Construcții de învățământ – minim 20% din spațiul disponibil
- Construcții de sănătate – plantații în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protecție

#### **Împrejurimi**

- Se recomandă împrejurimi tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor

## **I / A - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE și DEPOZITARE / UNITĂȚI AGRICOLE**

### **Tipuri de activități**

**I** – Zona unităților de producție industrială și depozitare

**A** – Zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

- **Asu** – servicii, utilaje agricole;
- **Az** – ferme zootehnice;

### **Funcțiunea dominantă a zonei**

- Unități agricole, industriale și de depozitare;

### **Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Servicii
- Accese pietonale și carosabile
- Perdele de protecție
- Rețele tehnico-edilitare
- Toate funcțiunile care asigură buna desfășurare a activităților din zona

### **Utilizările permise**

- În exclusivitate unități de producție agricolă, unități prestatoare de servicii pentru agricultură în zonele existente sau pentru zonele posibil a se înființa.

### **Utilizări interzise**



În toate zonele instituite cu acest regim prin P.U.G. (vezi zona de locuințe și funcțiuni complementare)

- Realizarea de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și pânzei freatice

### **Condiții de amplasare și conformare**

- În condițiile apariției de noi unități agricole sau prestatoare de servicii, în perioada de valabilitate a P.U.G., toate condițiile de amplasare și conformare se vor stabili prin studii de specialitate necesare (planuri urbanistice zonale - PUZ);
- La autorizarea noilor construcții în cadrul subzonelor I și A se va ține seama ca spre drumurile publice să fie amplasate construcții reprezentative și nu anexe.

**Conform Art. 4. Al Ordinului 119 / 2014, CAPITOLUL I Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.** Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile susmenționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

|  |   |                 |               |
|--|---|-----------------|---------------|
|   <p> <b>SUCERT-RO</b><br/> <small>EN ISO 9001</small><br/> <small>Certificate No. 003/02/2001</small><br/> <b>S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L.</b><br/> <small>Tel/Fax: 0232 242.436</small> </p> | <b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Avrămeni,</b><br><b>Județul Botoșani</b><br><b>Etapa a II-a: Regulament Local de Urbanism</b> | Piese<br>scrise | Pag<br>31/111 |
|--|---|-----------------|---------------|

**Conform Art. 11 al Ordinului 119 / 2014, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m
- Ferme de pasari, între 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de pasari, între 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme și crescătorii de pasari cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de struti: 500 m
- Ferme și crescătorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare și carantina pentru animale: 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, targuri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea și pastrarea produselor de origine animală: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarea zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semintelor): 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie): 50 m

## **C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE**

### **Tipurile de subzone funcționale**

- **CCrDN** – drumuri naționale;
- **CCrDJ** – drumuri județene;
- **CCrDC** – drumuri comunale;
- **CCrp** – căi rutiere propuse pe trasee noi;
- **CCr** – căi rutiere, străzi;

### **Funcțiunea dominantă a zonei**

- Cai de comunicație și construcții aferente **existente**

### **Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :**

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei.
- Rețele tehnico-edilitare.

### **Utilizările permise**

- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pt. transportul în comun;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi

intermediare;

- Întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 - "Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale".
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului;
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

#### Utilizări interzise

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zona drumului
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire în cazurile:
  - Trasee viitoare pentru cai de comunicație
  - Amenajări intersecții până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire

#### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

#### Amplasarea față de drumurile publice

- Distanțele ce se vor respecta între diferite tipuri de parcaje și clădiri vor ține seama de **"NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME în LOCALITĂȚI URBANE " - Indicativ P 132-93** și vor fi următoarele:
  - Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii - **5m** ;
  - Parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - **25m** ;

#### Împrejmuiuri

- Parcajele publice să fie înconjurate de garduri vii de 1,20m înălțime.

### **P – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT**

#### Tipuri de subzone funcționale

- **Ppp** – spații plantate publice;
- **Ppd** – plantații în aliniament de-a lungul drumurilor propuse;
- **Ppg** – spații plantate pentru protecție gospodărie comună etc.;
- **Ppa** – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;

- **Ppf** – plantații forestiere;
- **Ppt** – teren de sport

#### **Funcțiunea predominantă a zonei**

- Spații plantate, amenajate sau naturale

#### **Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Zona de locuințe
- Activități industriale și agricole
- Instituții publice și servicii de interes general
- Zona transporturilor rutiere
- Zona transporturilor feroviare
- Zona pentru echipare tehnico – edilitara
- Zona de gospodărie comunala

#### **Utilizările permise**

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement
- Amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe
- Zone, perdele și benzi de protecție spre cai de comunicație rutieră și feroviară precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă în zona centrală
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.

#### **Utilizări permise cu condiții**

- Construcții compatibile cu zona verde – dar nu mai mult de 10 – 15% din suprafața cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.Z. ce va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajare și reamenajare a zonelor de sport cu condiția elaborării P.U.D.;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetație perenă, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

#### **Utilizări interzise**

- Se interzic construcțiile ce conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate;

#### **Amplasament**

- În zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- În zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafața;
- Echiparea tehnico – edilitară și salubritate;

### **S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

**Ministerul Apărării Naționale** prin Statul Major General, **Ministerul Internelor** și **Serviciul Roman de Informații** avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele

limitrofe, precum si pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al M. Ap. N, M. I. și S.R.I.).

## GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

### Tipuri de subzone funcționale:

- **GCc** – cimitire;
- **GCt** – rampe transfer gunoi

### Funcțiunea predominantă a zonei:

- Gospodărie comunala în cazul cimitirelor;
- Depozite de gunoi și closete în gospodăriile populației.

### Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Funcția agricolă în zona de protecție, spațiu verde, perdele de protecție în cazul cimitirelor;
- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare.

### Utilizările permise

- Cimitire – funcția specifică și cea complementară;

### Utilizări permise cu condiții

- Cimitire – agricultură numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediată vecinătate a zonei de gospodărie comunala, trebuie să țină seama de distanța **minimă de protecție sanitară** între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv **200m**. Aceasta distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

### Interdicții permanente

- În raport cu zona funcțională;
- Orice fel de construcții și amenajări cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

### Amplasament

- Cimitire la marginea localității;
- Depozite de gunoi și closete, fose septice în gospodării la min. 30m față de sursele de apă – (fântâni).
- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Orice alte condiții de amplasare și conformare se stabilesc în baza documentațiilor de urbanism (P.U.Z., plan de amenajare) și / sau alte studii de specialitate.
- Conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- Gospodăriile individuale sa aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate;
- Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor etc.

**Conform Art. 11 al Ordinului 119 / 2014, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m
- Ferme de pasări, între 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de pasări, între 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme și crescătorii de pasări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de struți: 500 m
- Ferme și crescătorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare și carantina pentru animale: 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, targuri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea și pastrarea produselor de origine animală: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarea zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semintelor): 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie): 50 m

Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

## **TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ**

### **Tipurile de subzone funcționale**

- **TEa** – zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- **TEg** – stații reglare gaze naturale;
- **TEt** – telefonie (inclusiv telefonie mobilă);
- **TEe** – electricitate

## Funcțiunea dominantă a zonei

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

## Utilizările permise

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, telefonie etc. );
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

## Utilizări permise cu condiții

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei **TE** trebuie să țină seama de :

- Distanțele minime de protecție sanitară ;
- Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților.

## Utilizări interzise

- Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.
- Se interzic construcțiile și lucrările ce pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural.

## Art.5 – Zone de protecție instituite

- Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 12 m.
- Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 18,5 m.

În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la E-On Moldova Distribuție.

- Rețele de transport gaze naturale au zona de protecție de 50m.

Pentru construcțiile situate în interiorul acestei zone se va cere avizul de specialitate de la E-On Distribuție Gaz.

- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

**Conform Art. 11 al Ordinului 119 / 2014, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarea zootehnică, platforme comunale: 500 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semintelor): 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie): 50 m

Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.



## **V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN SI INTRAVILAN**

### **TA – TERENURI AGRICOLE**

**Terenurile agricole din extravilan**, s-au delimitat conform planșei 1 de INCADRARE in TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei si se supun prevederilor **art. 3** din **R.G.U.**

Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole cf. Legii 50/1991, republicata, completata si modificata cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor si unele masuri pentru realizarea locuințelor", fără a primi o delimitare ca trup al localității.

In aceasta categorie nu pot fi incluse garajele, locuințele sau amenajările cu caracter permanent.

### **TF – TERENURI FORESTIERE**

**Suprafețele împădurite** s-au delimitat conform planșei 1 de INCADRARE in TERITORIUL ADMINISTRATIV si planșelor nr.3, si se supun prevederilor **art. 5** din **R.G.U.**

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publica sau privata este interzisa, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare ( construcții pentru producție poluanta, servicii poluante etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasata la distanta mai mica de 1km de liziera pădurii si pentru care se solicita autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

### **TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

Autorizarea executării construcțiilor in albiile pâraurilor de pe teritoriul comunei Avrămeni va trebui să țină seama de prevederile **art. 7** din **R.G.U.**, de prevederile Legii apelor nr.107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Romane".

**Delimitarea zonelor de protecție** pentru albiile minore ale cursurilor de apa, se realizează de Regia Autonoma "Apele Romane" împreuna cu autoritatea de cadastru funciar si cu deținătorii terenurilor riverane.

In zonele lipsite de lucrări de consolidare si amenajare a malurilor se recomanda autorizarea construcțiilor in afara albiei majore.

### **TN – TERENURI NEPRODUCTIVE**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale, este interzisa. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

### **S – TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA**

In cazul apariției in extravilan a unor obiective cu destinație speciala, construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2.400 m fata de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N., M.I. si S.R.I.

Documentația tehnica pentru autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate la mai puțin de 2.400 m fata de limita obiectivelor speciale aflate in extravilan se avizează de M.Ap.N., M.I. si S.R.I. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 ).

## VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

**Nota:** daca pe planșele de la pct. VI nu sunt făcute nici un fel de precizări privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea construcțiilor se - vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcționale, **REGULILE DE BAZA de la cap. II, prescripțiile din R.G.U. aprobat cu H.G.525/1996 si precizările din GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI si EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA si APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. NR. 80/N/18.XI.1996.**

### UTR 1 – SAT AVRĂMENI - P.O.T. 50%, C.U.T. 2.00

P.O.T. = arie construita (mp) / suprafața teren (mp) x100

C.U.T. = arie desfășurata (mp) / suprafața teren (mp)

#### ZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI MIXTE

##### CARACTERUL ZONEI

Zona se compune in general din locuințe individuale mici P - P+1, 2 niveluri - retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu si din funcțiuni publice existente.

#### SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

##### UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanta locala;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale si financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale si colective, loisir, edituri, sedii ziare, activități manufacturiere aferente etc.;
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale izolate si cuplate, completări si extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor si in condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi, ce pot avea la parter si alta destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport in comun etc.;
- Se pot autoriza amenajări de locuri de joaca pentru copii, agrementate cu spatii plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

##### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

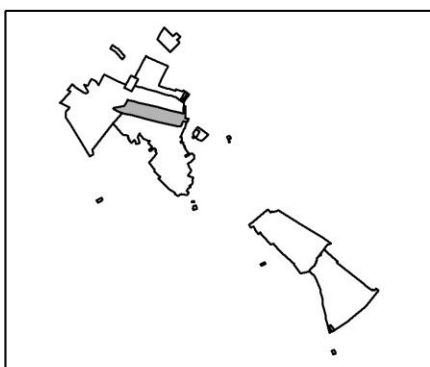
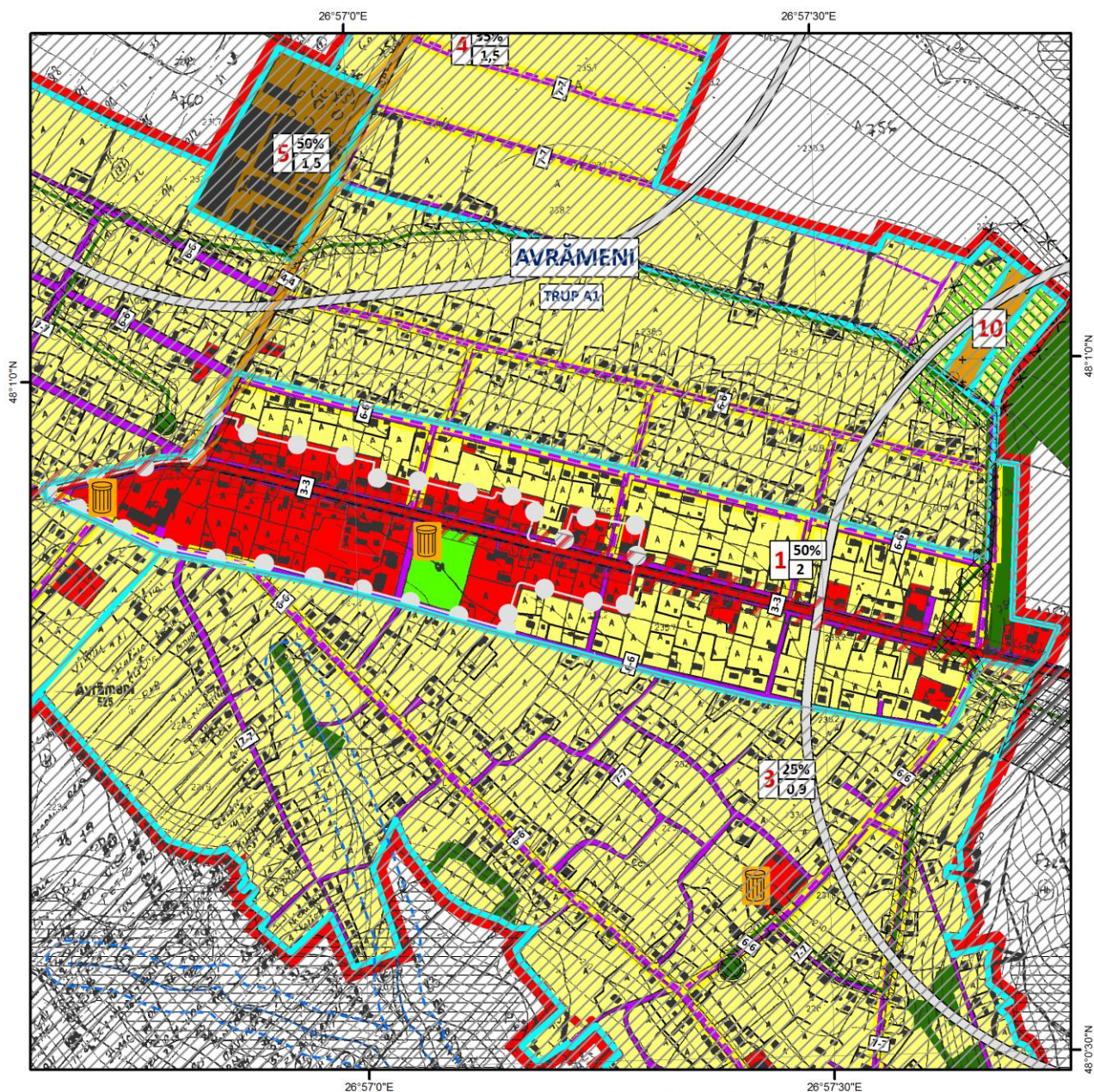
- Pentru funcțiunile publice pe amplasamente noi se va realiza P.U.D.;

- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – **CCrp** – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.
- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/ și a celor admise;
- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre strada să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;

## UTILIZARI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de funcțiuni industriale, depozitare en-gros;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitari de materiale re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en gros;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan S – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora fără avizul M.A.P.N., M.I. și S.R.I.;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate cu propuneri de cai de circulație pe trasee noi;
- Se interzice creșterea animalelor de casă și depozitarea gunoierului animalier și menajer în zonă;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
  - **ZpDN** (drum național) – 26,00 m, din axul drumului;
  - **ZpDJ** (drum județean) – 24,00 m, din axul drumului;
  - **Zplea** (LEA ) – conform aviz E-On Distribuție Moldova;
  - **Zpa** (albii) – 15 m;
  - **ZpG** (transport gaz) – 50m de o parte și de alta a conductelor;
  - **ZpTEa** (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;
  - **ZpM** (monumente) – conform aviz CZMASI;

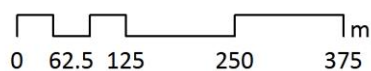




**U.T.R. 1**

**P.U.G. AVRĂMENI**

- sat Avrămeni -



## **SECȚIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

O parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafață minimă de 350 mp și un front la strada de minim 10,00m în cazul unei clădiri cuplate și 12m în cazul construcțiilor izolate;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la strada de minim 20,0 m;
- Terenul pentru inserția unor clădiri comerciale pe terenurile libere dintre construcțiile existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiza tehnică.

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT**

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,00m;
- În zona DN, retragerile de la aliniament vor fi de minim 10,00m, dar nu mai mici decât zonele de protecție față de DN (26,00 m din axul drumului);
- În zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.
- în cazuri bine justificate (dimensiune front etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare și cu acordul notarial al vecinilor;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**



- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m;
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

## **CIRCULAȚII SI ACCESE**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cat și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu dizabilități.

## **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 70% din teren poate fi rezervat parcajelor.

## **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Pentru locuințele individuale se admit înălțimi de cel puțin P+M, P+1 niveluri; înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de minim 4,00m;
- Pentru funcțiunile publice propuse, se admit și clădiri parter - cu înălțimi mari, subordonate programelor respective;
- Nu se limitează înălțimea dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

## **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

## **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertina și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;

- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

## SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

## IMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sarma ghimpată, tablă etc.;
- În cazul funcțiunilor publice spațiul dintre aliniament și construcție poate fi folosit ca o continuare a domeniului public.

## SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **50%** pentru construcțiile noi;
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi conform **P.U.Z.** pentru construcțiile noi ce adăpostesc funcțiuni publice;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea P.O.T. - ului de numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliului Local Avrămeni și Consiliul Județean Botoșani.

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **2,00 mp. ADC/mp** teren pentru locuințele individuale;
- Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim pentru construcțiile noi ce adăpostesc funcțiuni publice va fi stabilit prin **P.U.D.**;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea C.U.T. - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în Consiliul Local Avrămeni și Consiliul Județean Botoșani.

## SECȚIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

**UTR 1– SAT AUREL VLAICU - P.O.T. 50%, C.U.T. 1,50**

**UTR 2 – SAT TUDOR VLADIMIRESCU - P.O.T. 35%, C.U.T. 0,9**

**UTR 1 – SAT PANAITOIA - P.O.T. 50%, C.U.T. 1,00**

**UTR 3 – SAT PANAITOIA - P.O.T. 50%, C.U.T. 1,00**

P.O.T. = arie construita (mp) / suprafața teren (mp) x100

C.U.T. = arie desfășurată (mp) / suprafața teren (mp)

### ZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI MIXTE

#### CARACTERUL ZONEI

Zona se compune în general din locuințe individuale mici P - P+1,2 niveluri - retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și din funcțiuni publice existente. UTR 2 – SAT TUDOR VLADIMIRESCU și UTR 3 – SAT PANAITOIA sunt Unități Teritoriale înființate pe locații libere de construcții pentru favorizarea dezvoltării unor noi centre în localitățile respective.

## SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

### UTILIZARI ADMISE

- Se admit doar funcțiuni compatibile cu caracterul zonei;
- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun etc.);
- Se pot autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și



realizarea de noi trasee stradale – **CCrp** – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. si declararea de utilitate publica a zonei ( legea nr . 33-1994) daca traseele afectează proprietățile private;

- Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de instituțiile publice si de lăcașele de cult;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cat mai transparente către circulațiile pietonale.
- Se admit inserții si reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/ si a celor admise;
- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;

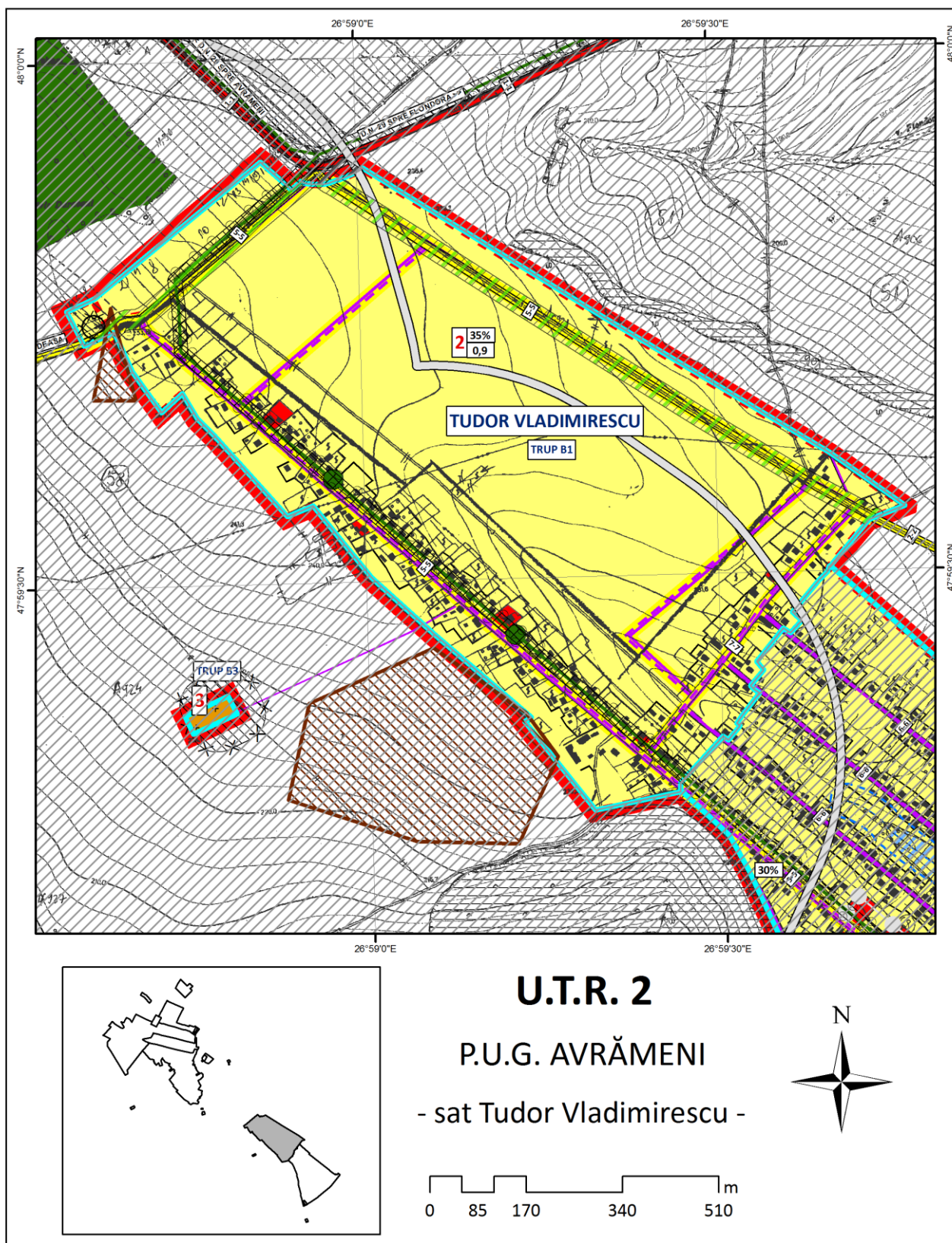
## UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de funcțiuni industriale, depozitare en-gros;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitari de materiale re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Construcții provizorii de orice natura;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri in zonele marcate - **CCrp** cu propuneri de cai de circulație pe trasee noi;
- Se interzice creșterea animalelor de casa si depozitarea gunoiului animalier si menajer in zona;
- Se interzice construirea de clădiri in zonele de protecție:

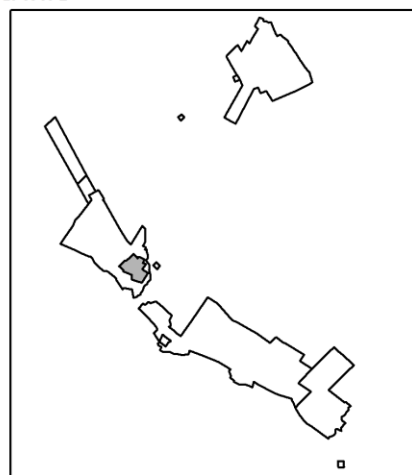
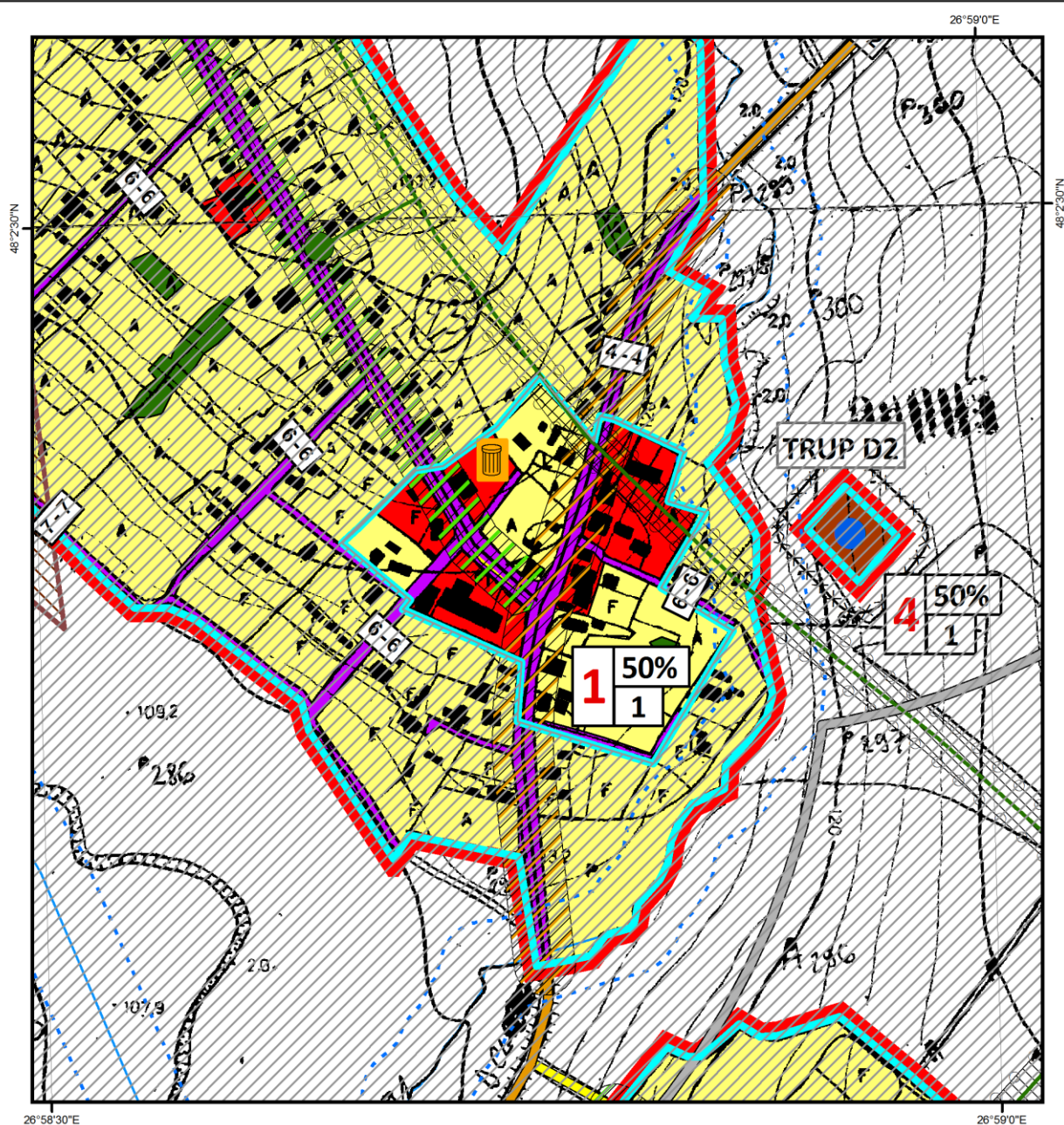
- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| • <b>ZpDN</b> (drum național)   | – 26,00 m din axul drumului;                |
| • <b>ZpDJ</b> (drum județean)   | – 24,00 m din axul drumului;                |
| • <b>ZpDC</b> (drum comunal)    | – 20,00 m din axul drumului;                |
| • <b>ZpGCc</b> (cimitire)       | – 50 m de la limita acestuia;               |
| • <b>Zplea</b> (LEA )           | – conform aviz E-On Distribuție Moldova ;   |
| • <b>ZpM</b> (monumente)        | – conform aviz CZMASI                       |
| • <b>Zpa</b> (albii)            | – 15 m;                                     |
| • <b>ZpG</b> (transport gaz)    | – 50 m de o parte si de alta a conductelor; |
| • <b>ZpTEa</b> (gospodărie ape) | – 30 m de la ziduri.                        |







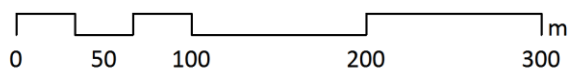




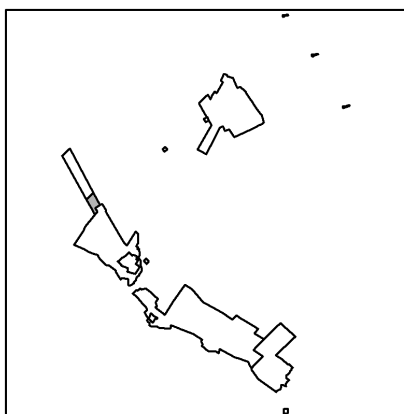
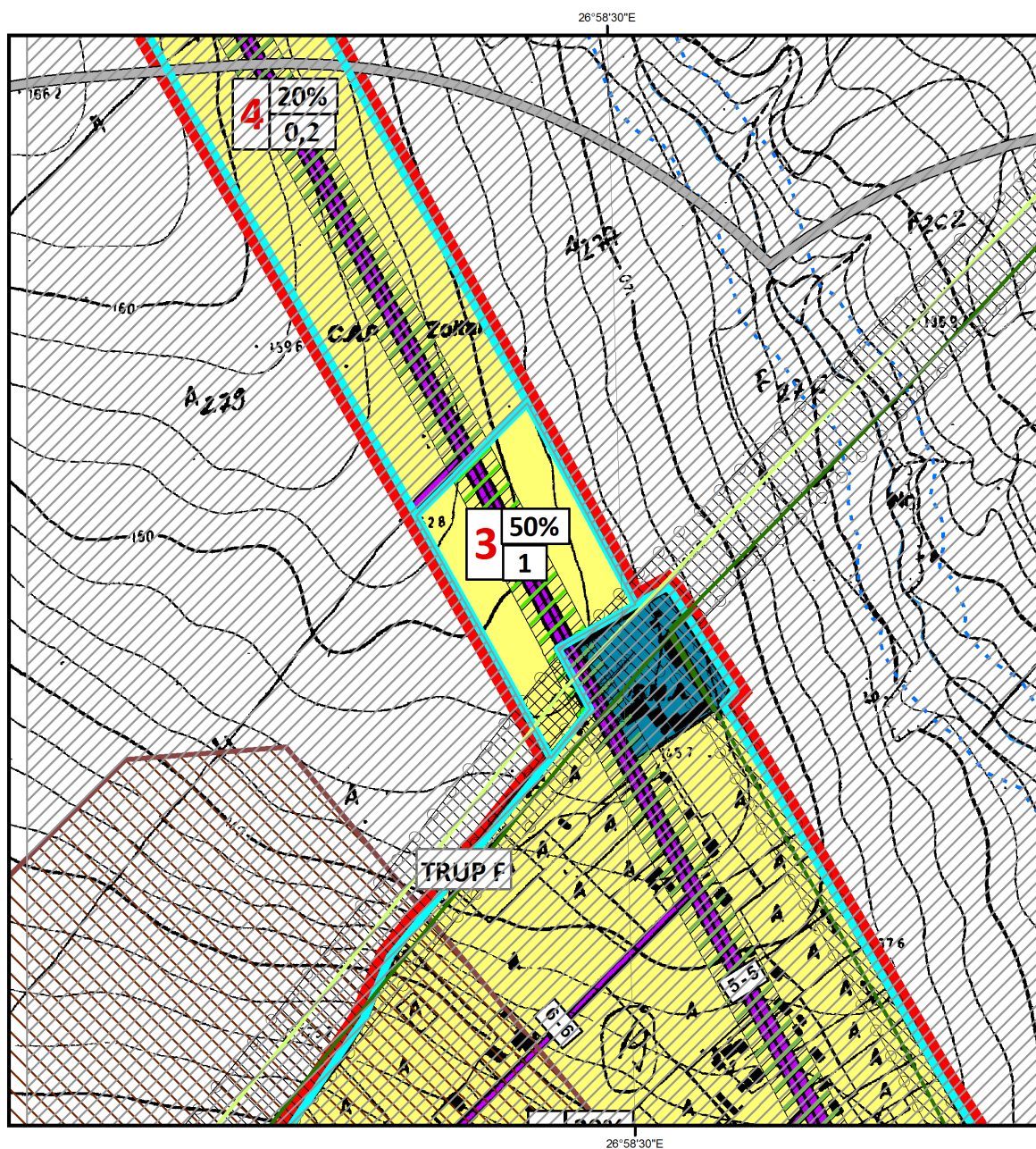
## U.T.R. 1

P.U.G. AVRĂMENI

- sat Panaitoaia -



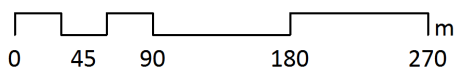




**U.T.R. 3**

**P.U.G. AVRĂMENI**

- sat Panaitoia -



## **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

O parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 10,00 m în cazul unei clădiri cuplate și 12 m în cazul construcțiilor izolate;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m;
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe o circulație pietonală majoră;
- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 20,0 m;
- Inserția unor clădiri comerciale pe terenul liber dintre construcțiile existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiză tehnică.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT**

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,00 m;
- În zona drumurilor se vor respecta distanțele prevăzute în secțiunile prezentate;
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.
- În cazuri bine justificate (dimensiune front etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare și cu acordul notarial al vecinilor;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

## **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEA SI PARCELA**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m;
- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

### **CIRCULATII SI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu dezabilitați.

### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 70% din teren poate fi rezervat parcajelor.

### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- Pentru locuințele individuale se admit înălțimi de P + M, P+1E niveluri; înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de minim 4,00m;
- Pentru funcțiunile publice și locuințe colective propuse, se admit și clădiri parter - cu înălțimi mari, subordonate programelor respective;
- Nu se limitează înălțimea dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- în culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

## CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertina și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

## SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin;

## IMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de 1,50m din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă de 1,20m din plasa metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sarma ghimpată, tabla etc.;
- În cazul funcțiunilor publice spațiul dintre aliniament și construcție poate fi folosit ca o continuare a domeniului public.

## SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **50%** pentru construcțiile noi;
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi conform **P.U.Z.** pentru construcțiile noi ce adăpostesc funcțiuni publice;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea P.O.T. - ului de numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Avrămeni și Consiliul Județean Botoșani.



## COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

:

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi:

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| UTR 1 – SAT AUREL VLAICU       | - C.U.T. 1,50 mp.ADC/mp |
| UTR 2 – SAT TUDOR VLADIMIRESCU | - C.U.T. 0,9 mp.ADC/mp  |
| UTR 1 – SAT PANAITOIA          | - C.U.T. 1,00 mp.ADC/mp |
| UTR 3 – SAT PANAITOIA          | - C.U.T. 1,00 mp.ADC/mp |

- Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim pentru construcțiile noi ce adăpostesc funcțiuni publice va fi stabilit prin **P.U.Z.**;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea C.U.T. - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în Consiliul Local Avrămeni și Consiliul Județean Botoșani .

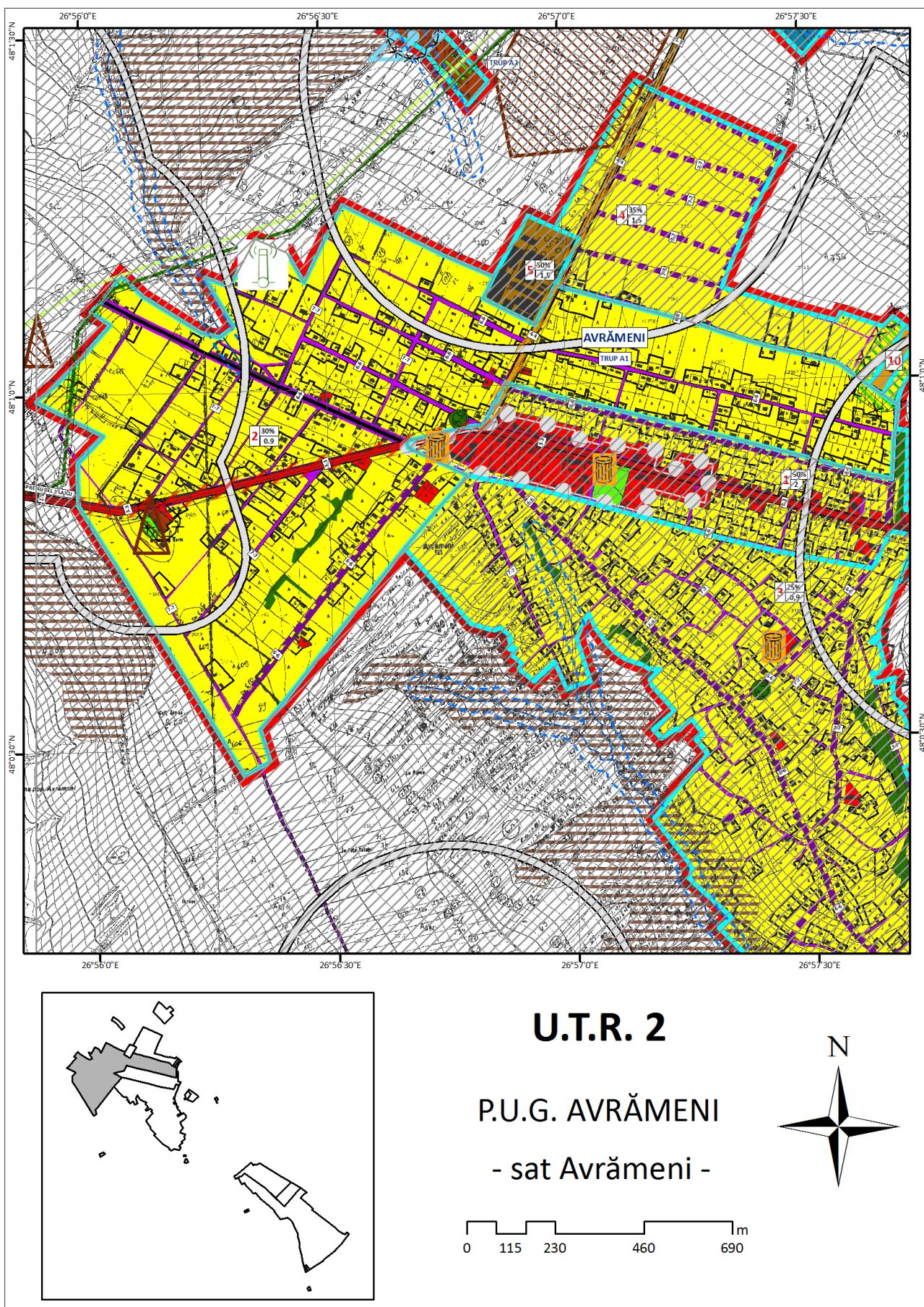
## SECȚIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- **În cazul UTR 2-TUDOR VLADIMIRESCU și UTR 3 – PANAITOIA, precizăm că se poate construi cu autorizare directă de-a lungul drumurilor existente (stânga-dreapta).**

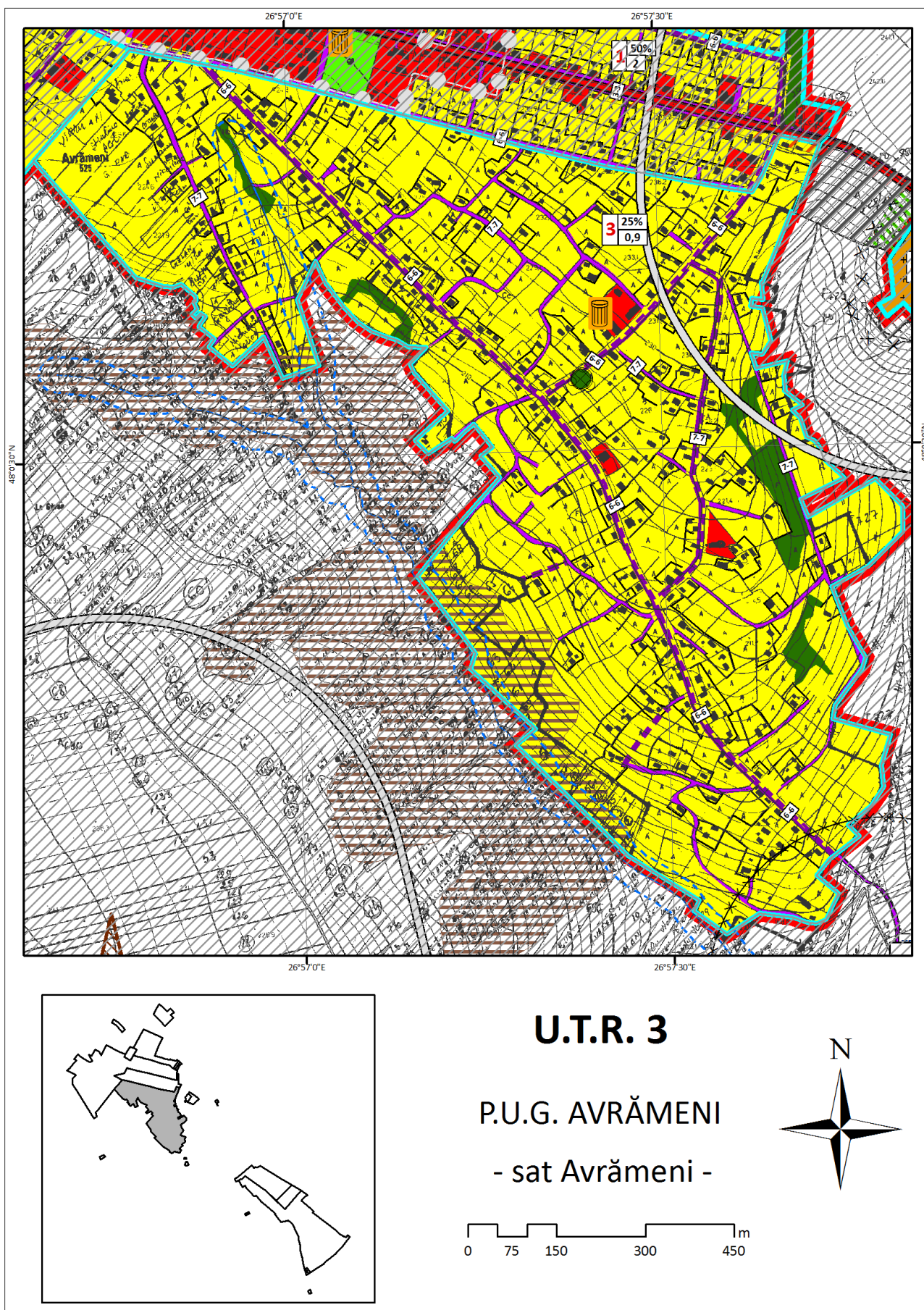
|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| UTR 2 – SAT AVRĂMENI           | - P.O.T. 30%, C.U.T. 0.90 |
| UTR 3 – SAT AVRĂMENI           | - P.O.T. 25%, C.U.T. 0,90 |
| UTR 4 – SAT AVRĂMENI           | - P.O.T. 35%, C.U.T. 0.90 |
| UTR 2 – SAT AUREL VLAICU       | - P.O.T. 25%, C.U.T. 0,25 |
| UTR 6 – SAT AUREL VLAICU       | - P.O.T. 30%, C.U.T. 0,30 |
| UTR 1 – SAT TUDOR VLADIMIRESCU | - P.O.T. 30%, C.U.T. 0,35 |
| UTR 1 – SAT ICHIMENI           | - P.O.T. 20%, C.U.T. 0,20 |
| UTR 3 – SAT ICHIMENI           | - P.O.T. 20%, C.U.T. 0,20 |
| UTR 2 – SAT PANAITOIA          | - P.O.T. 20%, C.U.T. 0,20 |
| UTR 4 – SAT PANAITOIA          | - P.O.T. 20%, C.U.T. 0,20 |
| UTR 1 – SAT TIMUS              | - P.O.T. 20%, C.U.T. 0,20 |
| UTR 2 – SAT TIMUS              | - P.O.T. 35%, C.U.T. 0,60 |
| UTR 1 – SAT DIMITRIE CANTEMIR  | - P.O.T. 20%, C.U.T. 0,20 |

P.O.T. = arie construită (mp) / suprafața teren (mp) x100

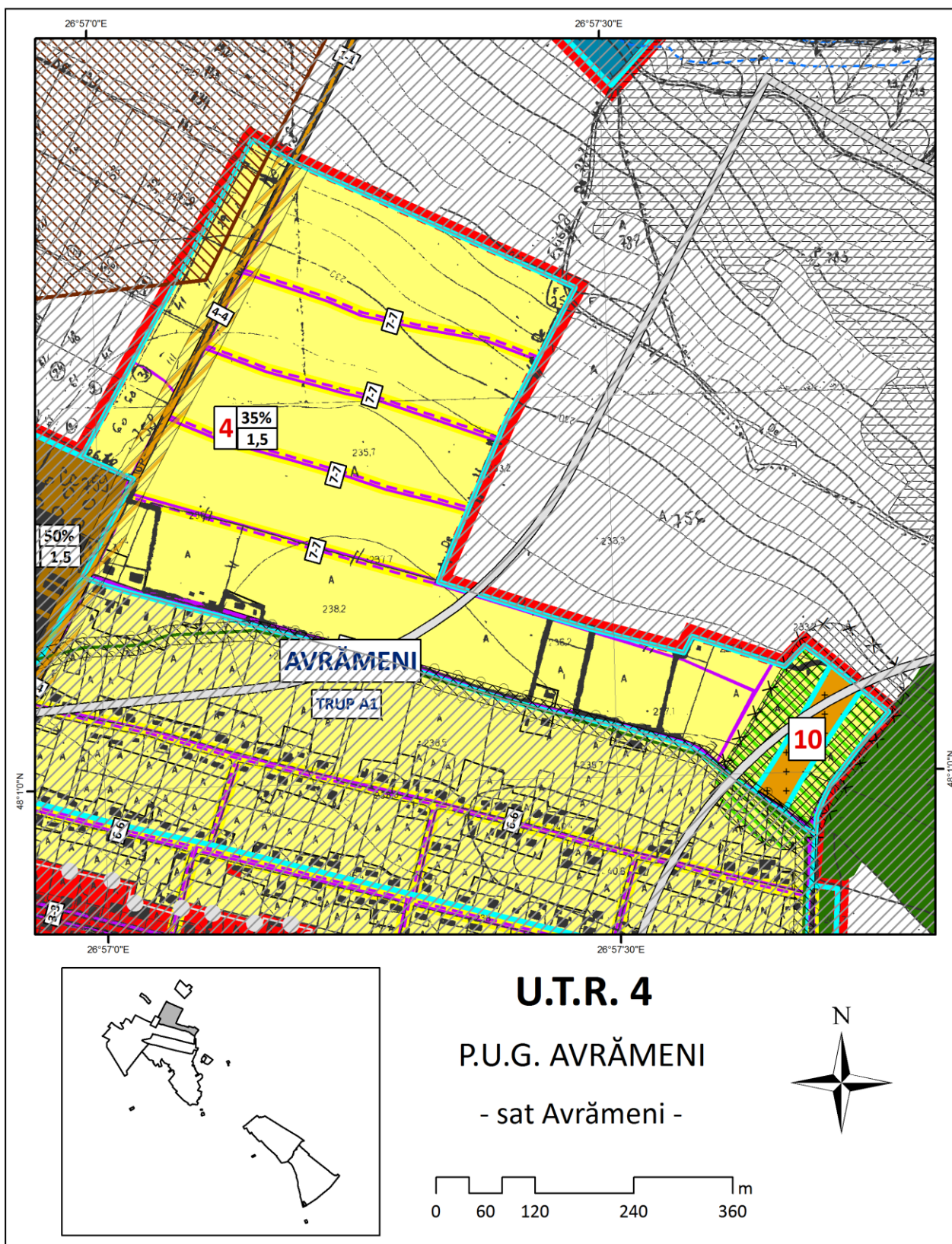
C.U.T. = arie desfășurată (mp) / suprafața teren (mp)



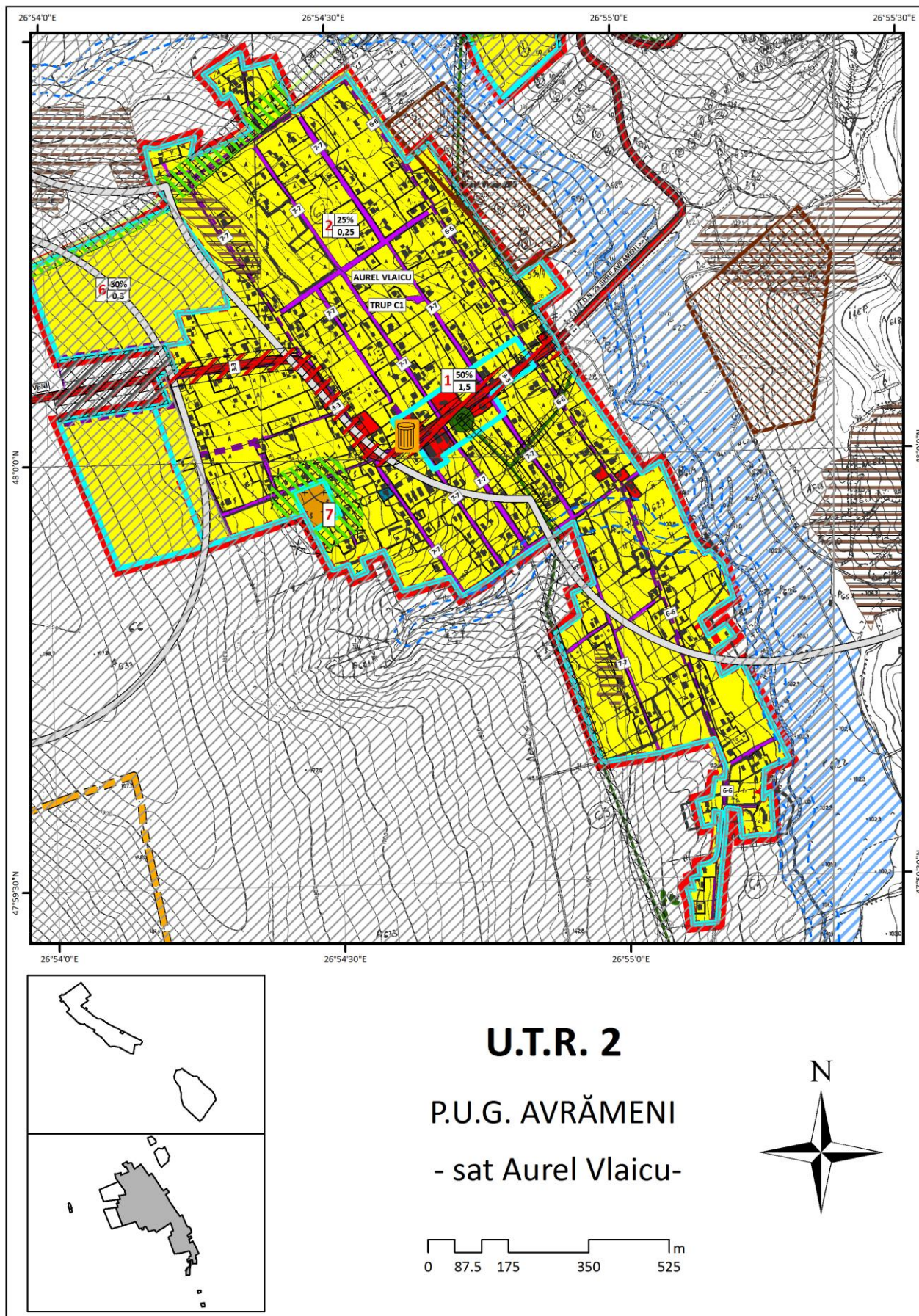




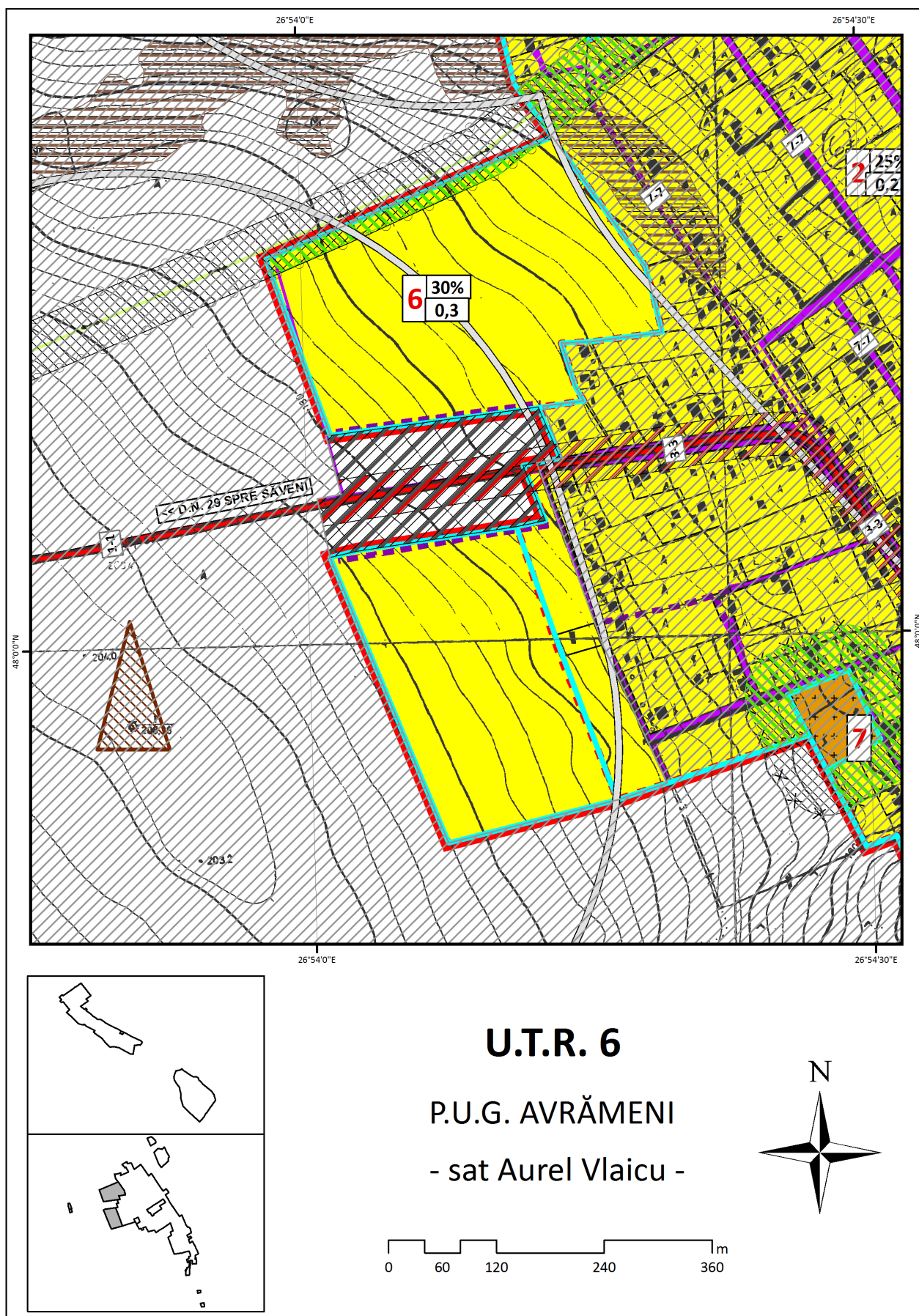




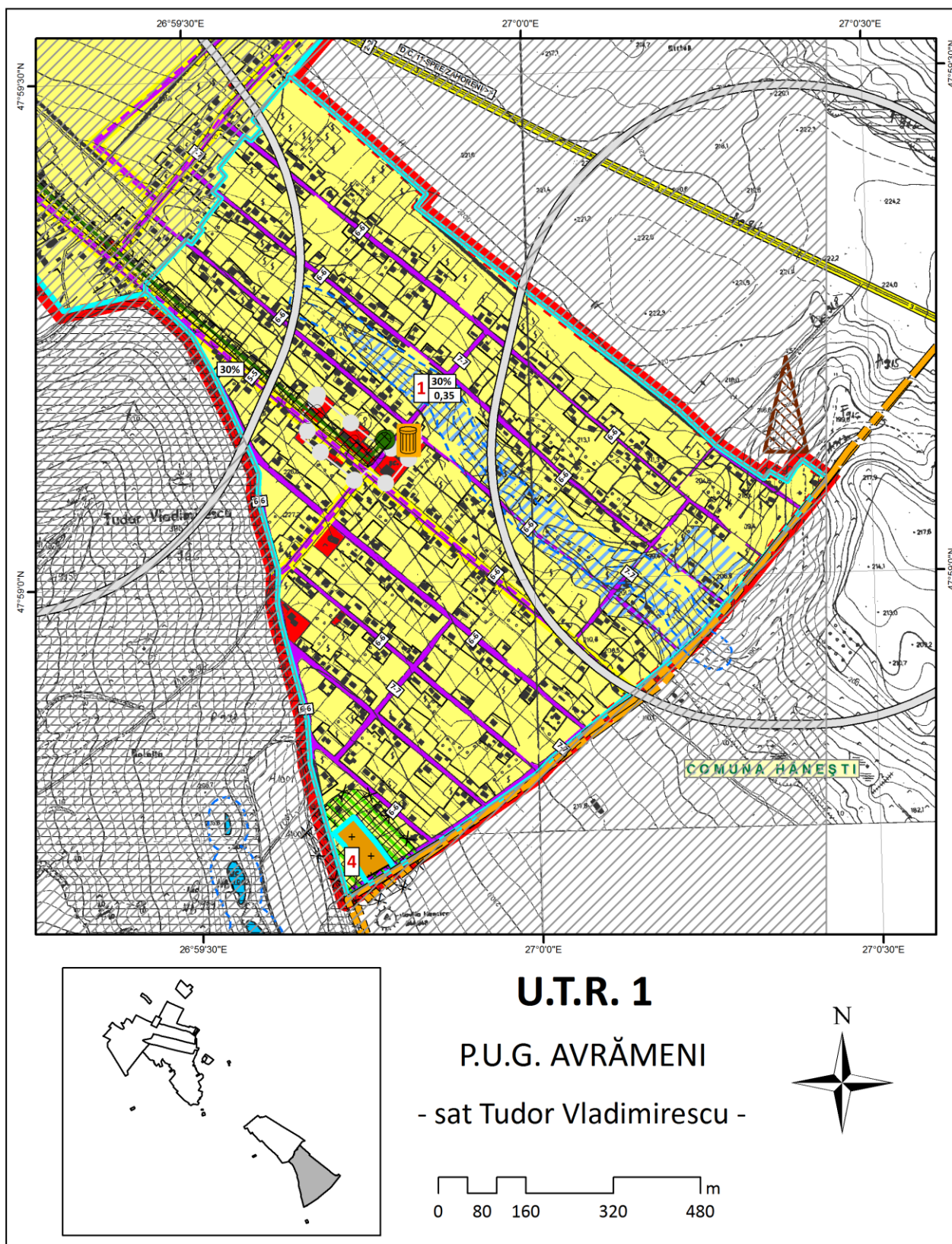




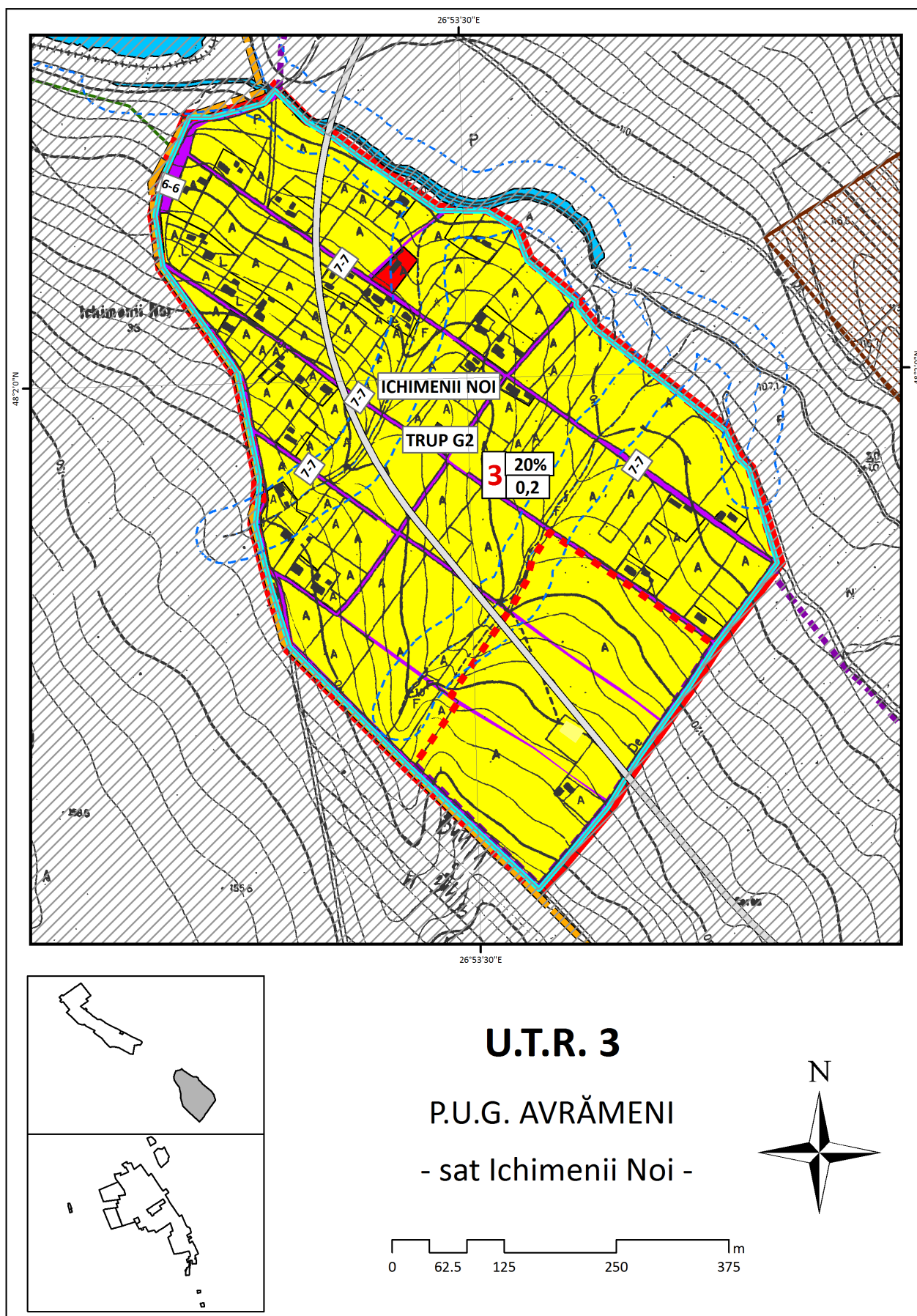




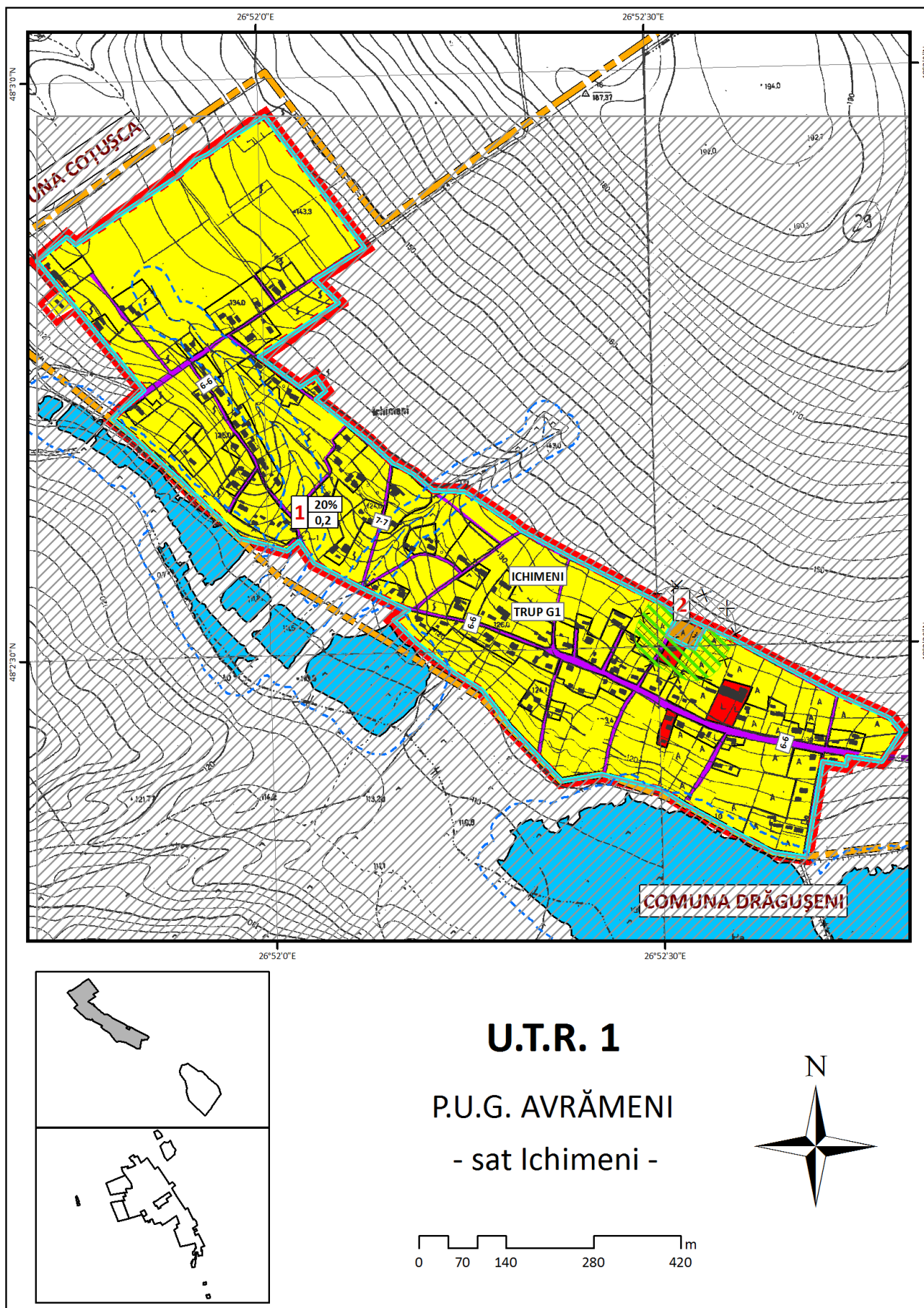


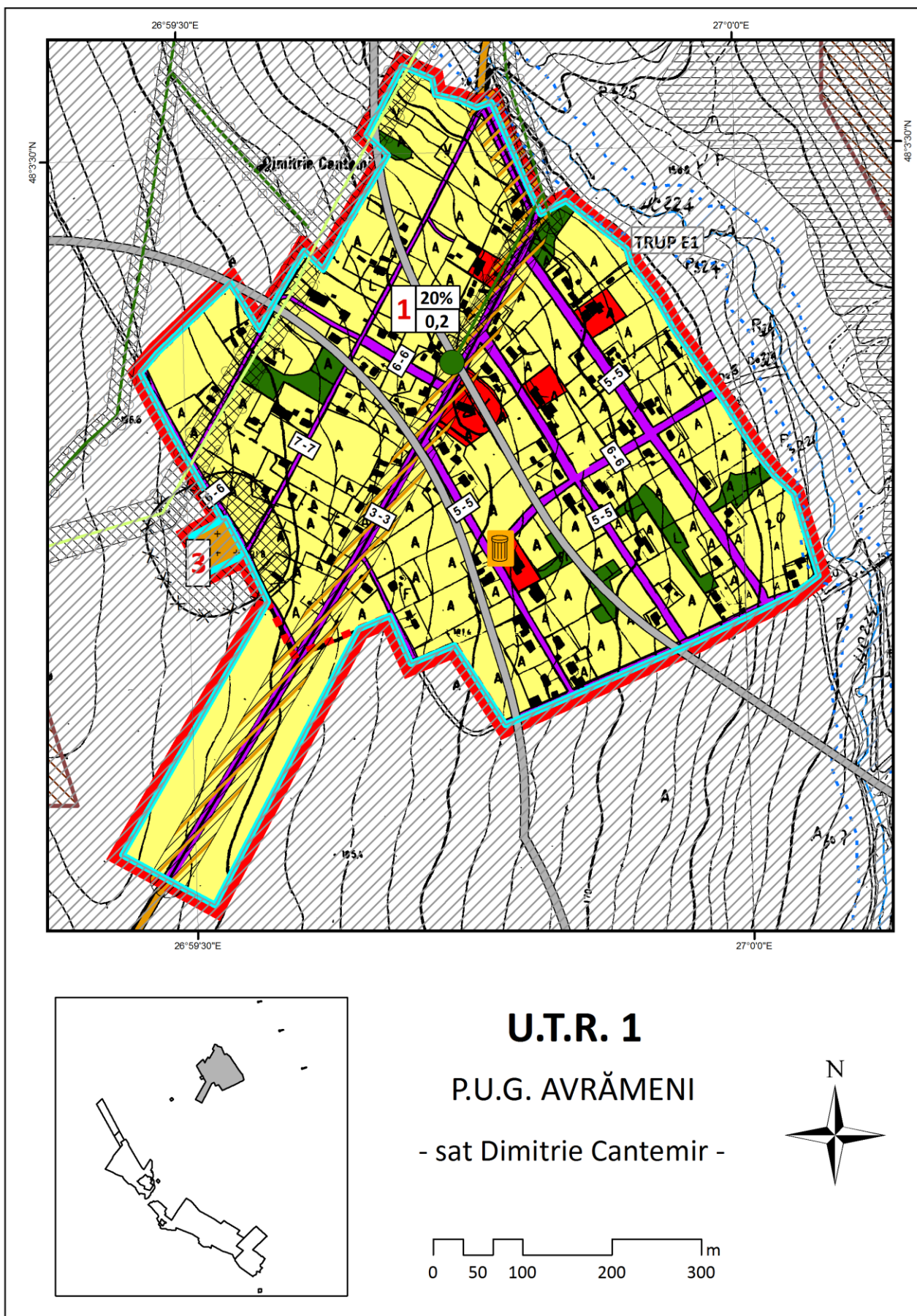




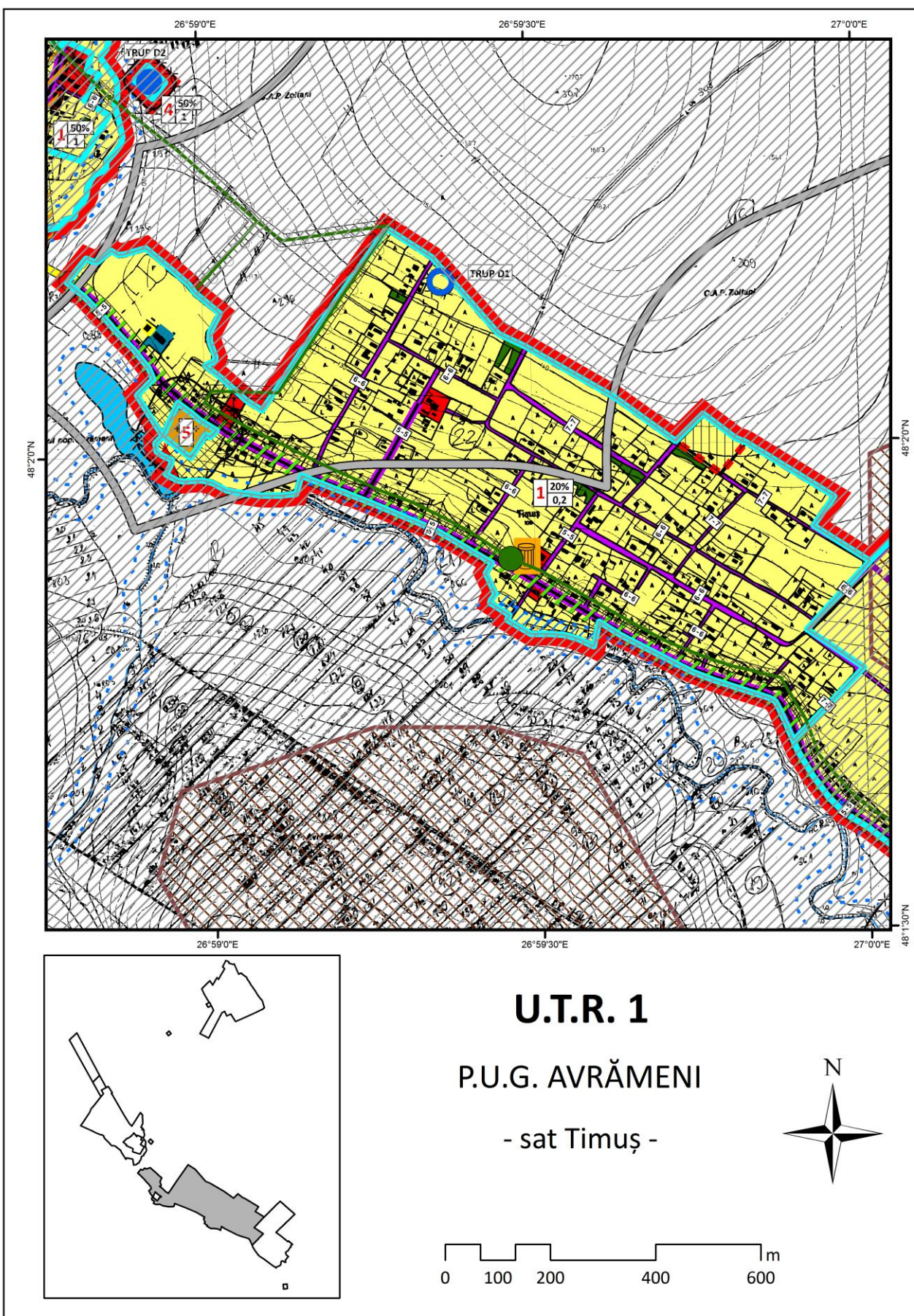




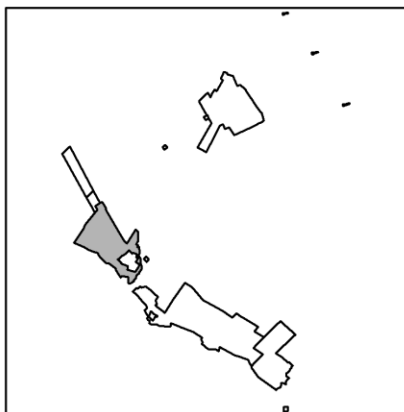
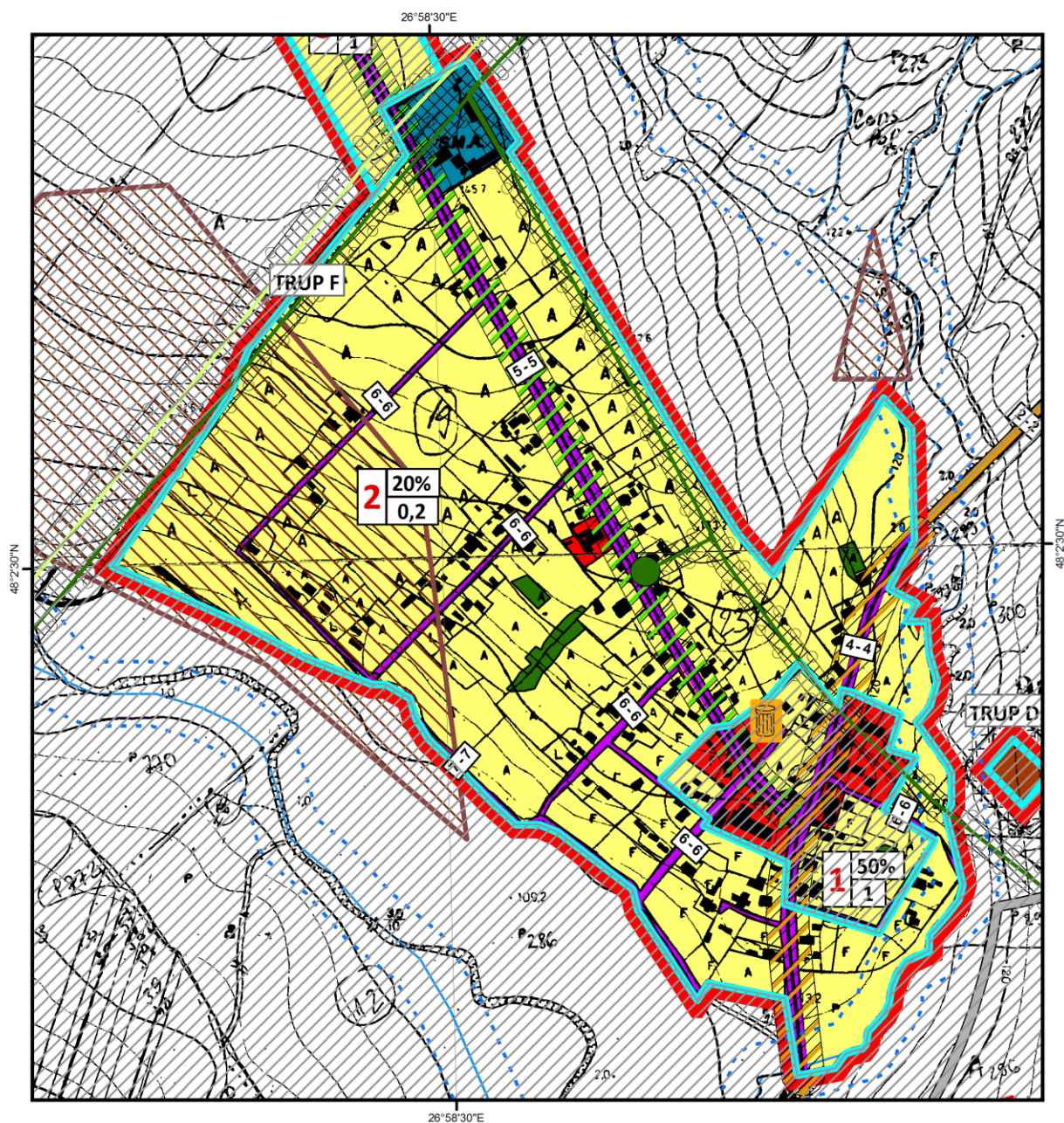








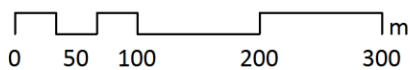




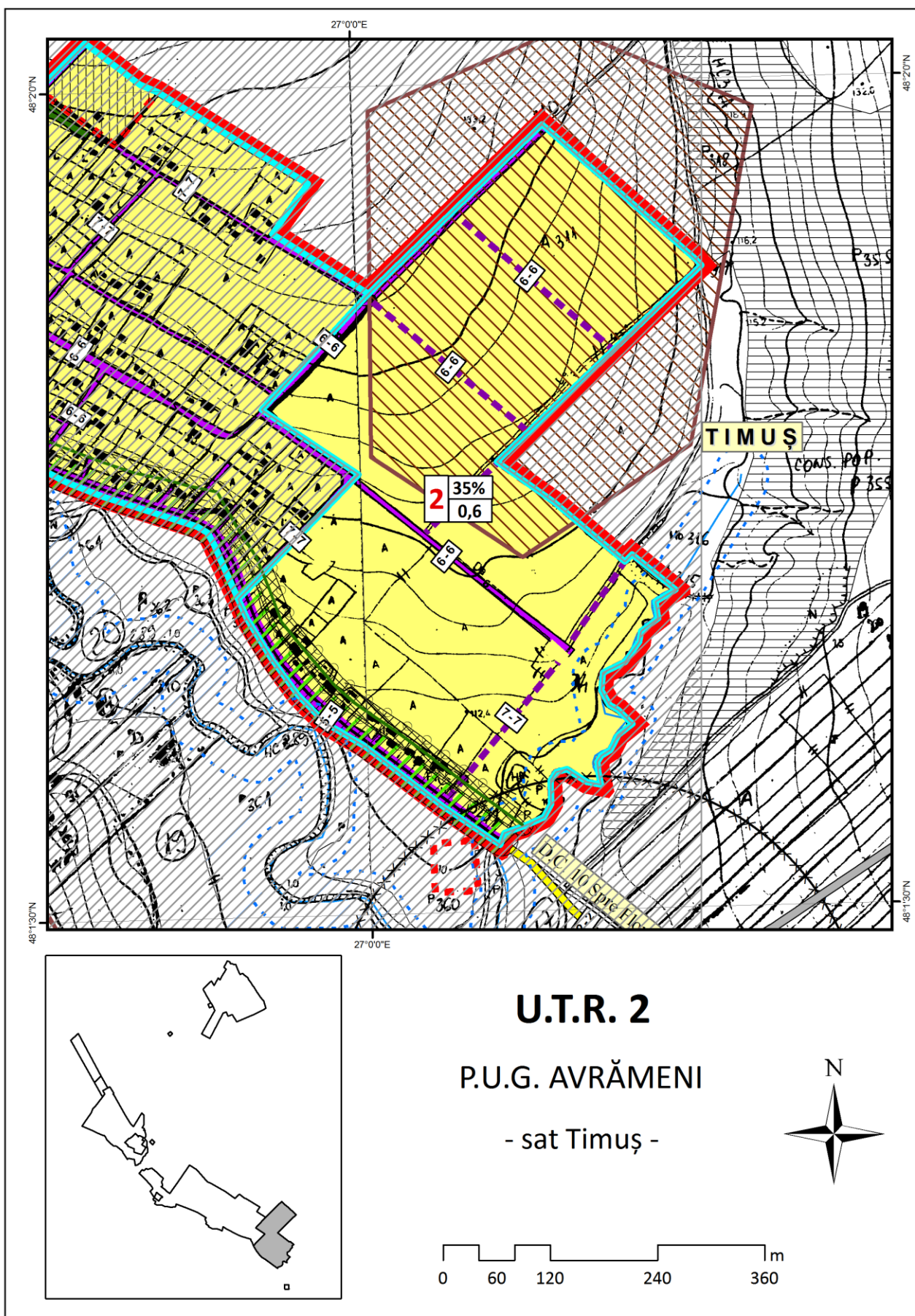
## U.T.R. 2

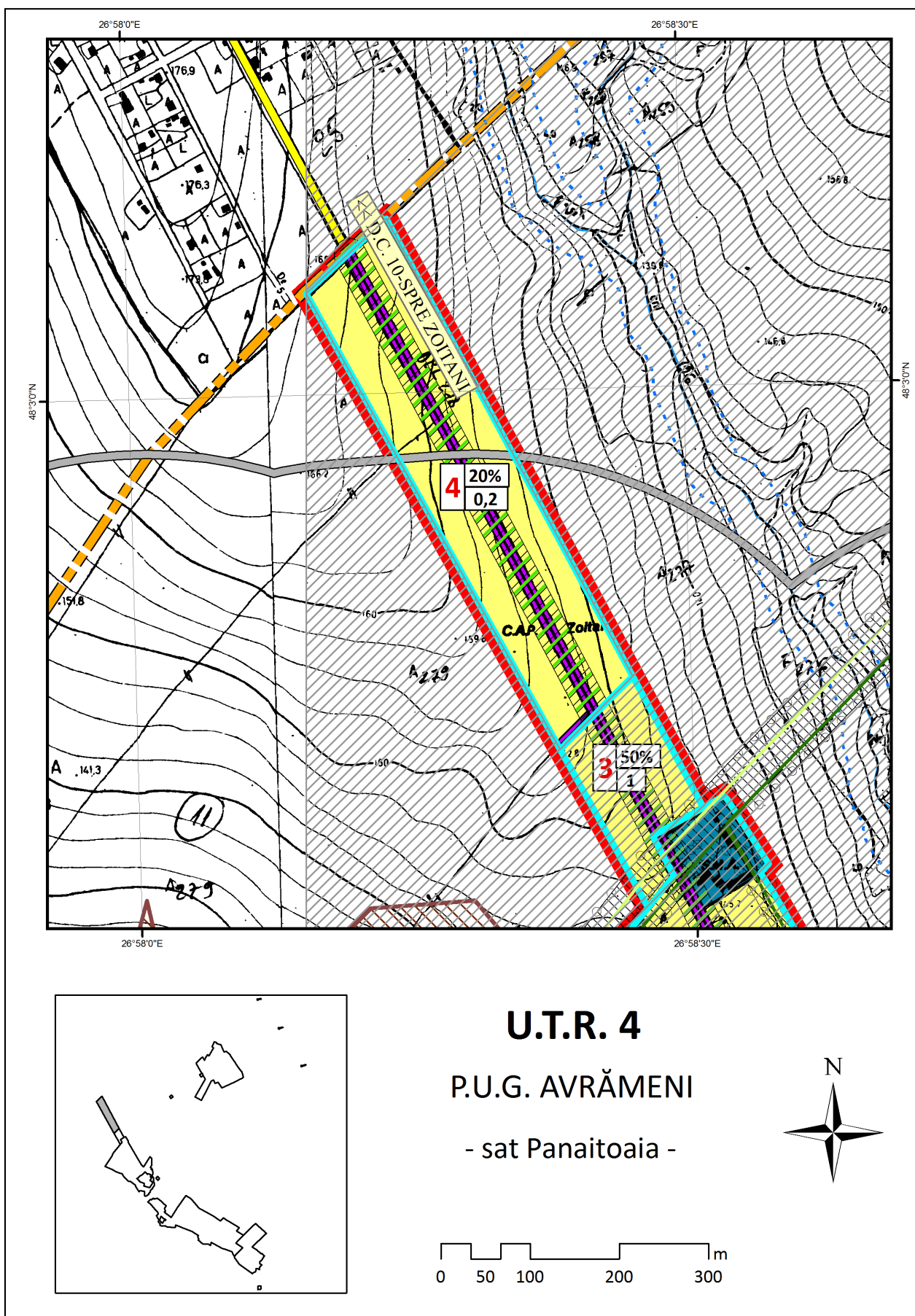
### P.U.G. AVRĂMENI

- sat Panaitoia -









## **ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CU P - P+1, 2 NIVELURI, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zonele se compun din locuințe individuale cu P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

### **SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **UTILIZARI ADMISE**

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale si colective mici, izolate sau cuplate, anexe gospodărești, completări si extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor si în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi, ce pot avea la parter si alta destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Se admit inserții si reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau / si a celor admise;
- Se poate autoriza ocuparea si construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii nepoluante, cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație P.U.Z.;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – **CCrp** – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33 -1994) daca traseele afectează proprietățile private;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.Z., pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- In zonele hașurate - **PU** - Planuri Urbanistice, se va admite de către administrația locala, construcția de imobile noi sau schimbarea funcțiunii unor terenuri, după avizarea P.U.Z. in cadrul Consiliul Local Avrămeni și Consiliul Județean Botoșani.

#### **UTILIZARI INTERZISE**

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de alta natura care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitari de materiale refolosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;



- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - **CCrp** cu propuneri de cai de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se afla în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele - **ZI** cu pericol de inundabilitate sau umiditate excesivă, până la stabilirea măsurilor de eliminare a acestora, prin ridicarea cotei terenului;
- Se interzice construirea de clădiri în zona **PD** (păduri) fără avizul Romsilva;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
  - **ZpDN** (drum național) – 26,00m din axul drumului;
  - **ZpDJ** (drum județean) – 24,00m din axul drumului;
  - **ZpDC** (drum comunal) – 20,00m din axul drumului;
  - **ZpGCc** (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;
  - **Zplea** (LEA) – conform aviz E-On Distribuție Moldova;
  - **Zpa** (albii) – 15 m;
  - **ZpG** (transport gaz) – 50m de o parte și de alta a conductelor;
  - **ZpTEa** (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;
  - **ZpM** (monumente) – conform aviz CZMASI

## SECȚIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 500 mp și un front la strada de minim 10,0 m în cazul unei clădiri cuplate și 12,00 m în cazul construcțiilor izolate;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regula părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 5,00m, dar nu mai puțin decât zona de protecție față de:
  - DN – 26 m din axul drumului (la parcelele adiacente DN);
  - DJ - 24 m din axul drumului (la parcelele adiacente DJ);
  - DC – 20 m din axul drumului (la parcelele adiacente DC);



## **ANEXA NR. 1 – ORDONANȚA 43 / 1997**

### **LIMITELE ZONELOR DRUMURILOR**

**Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:**

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distantelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 m;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m fata de limita posterioară a proprietății;
- În cazuri bine justificate, aceste distanțe pot fi reduse până la prevederile Codului Civil, dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente și cu acordul vecinilor;
- În toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m;

### **CIRCULATII SI ACCESE**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cat și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- Înălțimea la streșina sau atic a clădirilor va fi de maxim: **9,00m**;
- în culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

## CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertina și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

## SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

## IMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sarma ghimpata, tabla etc.;
- În zona drumului național se va respecta distanța minimă de 26,00m impusă între garduri;
- În zona drumului județean se va respecta distanța minimă de 24,00m impusă între garduri;
- În zona drumului comunal se va respecta distanța minimă de 20,00m impusă între garduri;

## SECȚIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim pentru construcțiile noi va fi:

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| UTR 2 – SAT AVRĂMENI           | - P.O.T. 30%, |
| UTR 3 – SAT AVRĂMENI           | - P.O.T. 25%, |
| UTR 4 – SAT AVRĂMENI           | - P.O.T. 35%, |
| UTR 2 – SAT AUREL VLAICU       | - P.O.T. 25%, |
| UTR 6 – SAT AUREL VLAICU       | - P.O.T. 30%, |
| UTR 1 – SAT TUDOR VLADIMIRESCU | - P.O.T. 30%, |
| UTR 1 – SAT ICHIMENI           | - P.O.T. 20%, |
| UTR 3 – SAT ICHIMENI           | - P.O.T. 20%, |
| UTR 2 – SAT PANAITOAI          | - P.O.T. 20%, |
| UTR 4 – SAT PANAITOAI          | - P.O.T. 20%, |
| UTR 1 – SAT TIMUS              | - P.O.T. 20%, |
| UTR 2 – SAT TIMUS              | - P.O.T. 35%, |
| UTR 1 – SAT DIMITRIE CANTEMIR  | - P.O.T. 20%, |

- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Avrămeni și Consiliul Județean Botoșani.

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim pentru construcțiile noi va fi:

|                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| UTR 2 – SAT AVRĂMENI           | - C.U.T. 0.90 mp.ADC/mp teren, |
| UTR 3 – SAT AVRĂMENI           | - C.U.T. 0.90 mp.ADC/mp teren, |
| UTR 4 – SAT AVRĂMENI           | - C.U.T. 0.90 mp.ADC/mp teren, |
| UTR 2 – SAT AUREL VLAICU       | - C.U.T. 0.25 mp.ADC/mp teren, |
| UTR 6 – SAT AUREL VLAICU       | - C.U.T. 0.30 mp.ADC/mp teren, |
| UTR 1 – SAT TUDOR VLADIMIRESCU | - C.U.T. 0.35 mp.ADC/mp teren, |
| UTR 1 – SAT ICHIMENI           | - C.U.T. 0.20 mp.ADC/mp teren, |
| UTR 3 – SAT ICHIMENI           | - C.U.T. 0.20 mp.ADC/mp teren, |
| UTR 2 – SAT PANAITOAI          | - C.U.T. 0.20 mp.ADC/mp teren, |
| UTR 4 – SAT PANAITOAI          | - C.U.T. 0.20 mp.ADC/mp teren, |
| UTR 1 – SAT TIMUS              | - C.U.T. 0.20 mp.ADC/mp teren, |
| UTR 2 – SAT TIMUS              | - C.U.T. 0.60 mp.ADC/mp teren, |
| UTR 1 – SAT DIMITRIE CANTEMIR  | - C.U.T. 0.20 mp.ADC/mp teren, |

- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în Consiliul Local Avrămeni și Consiliul Județean Botoșani.

#### SECȚIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate OCPI pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- În zonele de inundabilitate sau cu umiditate excesivă, se va obține avizul de la Agenția Națională de Protecție a Mediului și RA Apele Române.

- **În cazul UTR 4 - AVRĂMENI, UTR 6 – AUREL VLAICU, UTR 1, UTR 3 – ICHIMENI, UTR 1 – DIMITRIE CANTEMIR, UTR 2 – TIMUȘ ȘI UTR 4 - PANAITOIAIA, precizăm că se poate construi cu autorizare directă de-a lungul drumurilor existente (stânga-dreapta).**

## **UTR 5 – SAT AVRĂMENI - P.O.T. 50%, C.U.T. 1,50**

P.O.T. = arie construită (mp) / suprafața teren (mp) x 100

C.U.T. = arie desfășurată (mp) / suprafața teren (mp)

### **ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE**

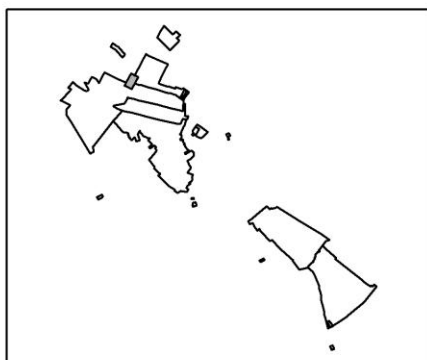
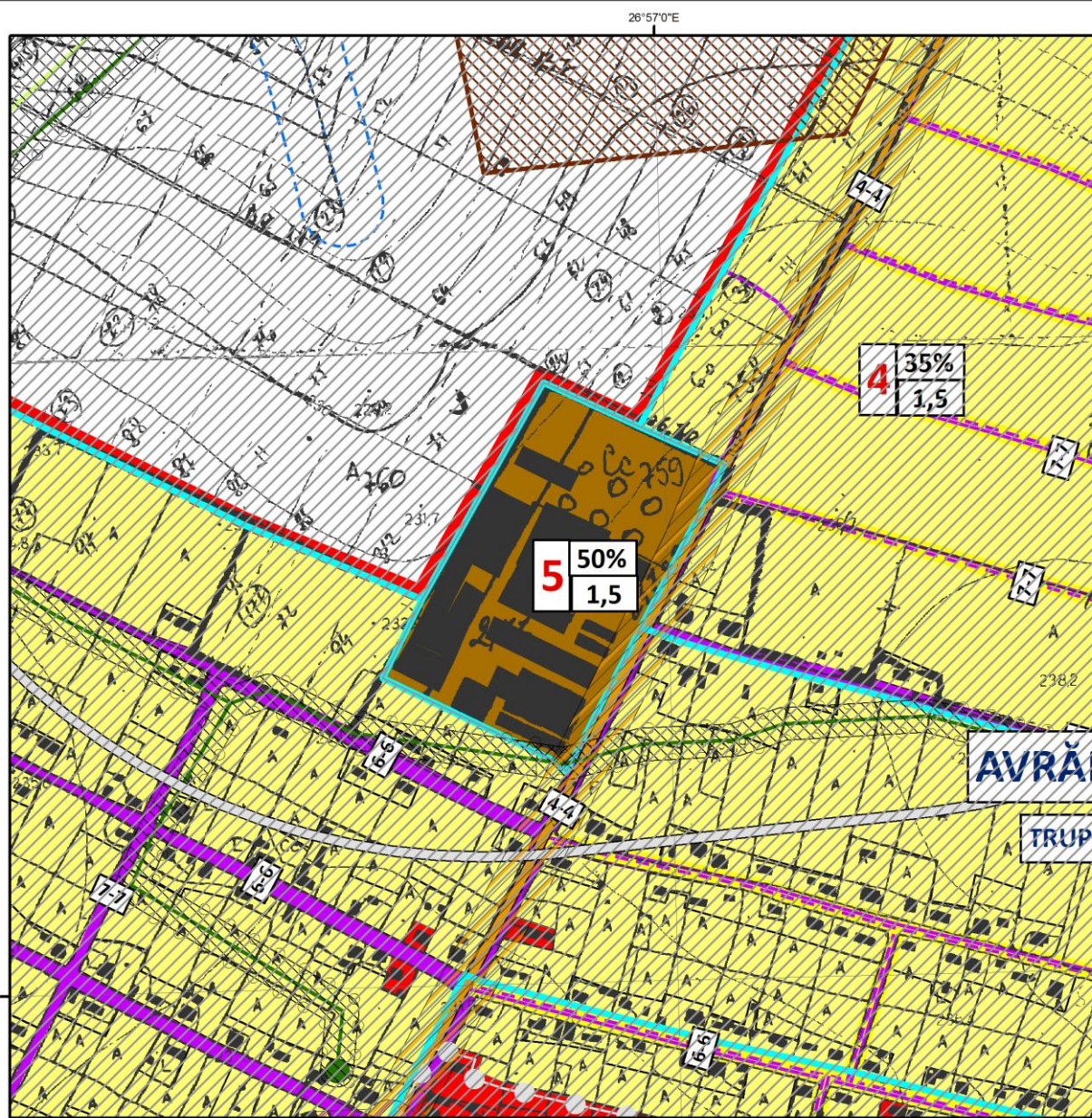
Zona este alcătuită din terenuri care au în componența construcții aparținând fostei Baze de recepție a cerealelor Avrămeni. Această zonă își păstrează funcționalitatea, cu mențiunea că pe aceste amplasamente se pot dezvolta mici unități de industrie (productive) și depozitare.

## **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **UTILIZARI ADMISE**

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătura cu activitatea industrială sau de depozitare (deservire a agriculturii);
- Activități industriale nepoluante;
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant;
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială;
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi;
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și re tehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică – echipare tehnico-edilitară - pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism PUD sau PUZ, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private a unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

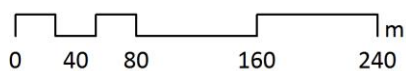




**U.T.R. 5**

**P.U.G. AVRĂMENI**

- sat Avrămeni -



## UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- Se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;
- În zona se pot autoriza și alte funcțiuni compatibile, cu condiția realizării de documentații urbanistice - PUZ, ce se vor aviza în Consiliul Local Avrămeni și Consiliul Județean Botoșani;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele marcate - **PU** – pe terenurile libere, până la realizarea de planuri urbanistice care să reglementeze construirea în zona.

## UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor permanente;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - **CCrp** cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se află în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
  - **ZpDC** (drum comunal) – 20,00 m din axul drumului;
  - **Zplea** (LEA) – conform aviz E-ON Distribuție Moldova;

## SECȚIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația majoră.

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 10,00m, dar nu mai mici decât zonele de protecție față de DC (20,00 m din axul drumului);
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

## **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 m;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 6.00 m față de limita posterioară a proprietății.

## **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 3,00 m;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

## **CIRCULATII SI ACCESE**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

## **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 70% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

## **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea la streșina sau atic, a clădirii va fi minim **3.00 m** și maxim **9.00m**;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

## **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

## **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

## **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;



- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proporție de minim 40% formând de preferința o perdea vegetala pe tot conturul incintei.

### IMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta sau opaca de 1,20 m si vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o forma a materialelor improprii: sarma ghimpata tabla etc.;
- Porțile de intrare vor fi pe cat posibil retrase fata de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- In zona drumurilor se vor respecta distantele minime impuse:
  - DC– 20,00 m între garduri.

## SECȚIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **50%**;

- Se va admite de către administrația locala, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului maxim numai in cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza in cadrul Consiliul Local Avrămeni si Consiliul Județean Botoșani .

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim va fi:

UTR 5 – SAT AVRĂMENI - C.U.T. 1,50 mp.ADC/mp teren

- Se va admite de către administrația locala, construcția de imobile noi, cu depășirea C.U.T. - ului numai in cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza in Consiliul Local Avrămeni si Consiliul Județean Botoșani.

## SECȚIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții;
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului si se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Pentru toate funcțiunile, în special cele cu caracter zootehnic se va obține avizul de la Agenția Națională de Protecție a Mediului, Direcția de Sănătate Publică și de la RA Apele Române.



**UTR 6 – SAT AVRĂMENI - P.O.T. 50%, C.U.T. 0,50**

**UTR 9 – SAT AVRĂMENI - P.O.T. 50%, C.U.T. 0,50**

**UTR 4 – SAT AUREL VLAICU - P.O.T. 50%, C.U.T. 0,50**

P.O.T. = arie construită (mp) / suprafața teren (mp) x100

C.U.T. = arie desfășurată (mp) / suprafața teren (mp)

## **ZONA AGRO – ZOOTEHNICĂ**

### **CARACTERUL ZONEI**

Zona este alcătuită din terenuri pe care se pot desfășura activități agro-zootehnice. Zona din UTR 6 – Avrămeni este favorabilă dezvoltării unor investiții în ferme de creștere a bovinelor. Zona din UTR 9 – Avrămeni se pretează la investiții în domeniul agro-zootehnic și activități asociate. În UTR 4 – Aurel Vlaicu zona are în componență construcții și facilități pentru creșterea animalelor.

## **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

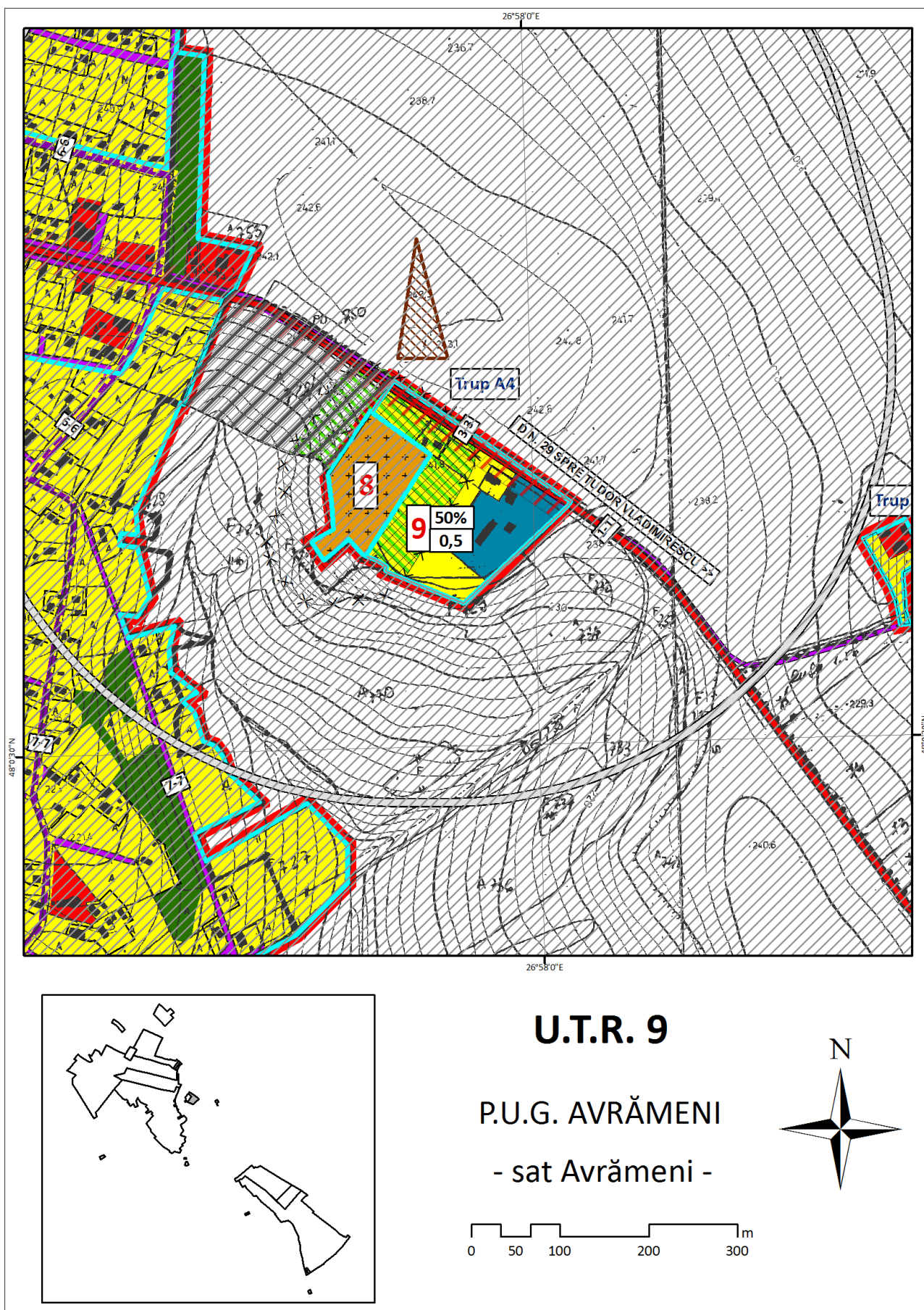
### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a agriculturii;
- Activități industriale nepoluante;
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant;
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială;
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi;
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și re tehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică – echipare tehnico-edilitară - pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism PUD sau PUZ, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private a unităților teritoriale administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

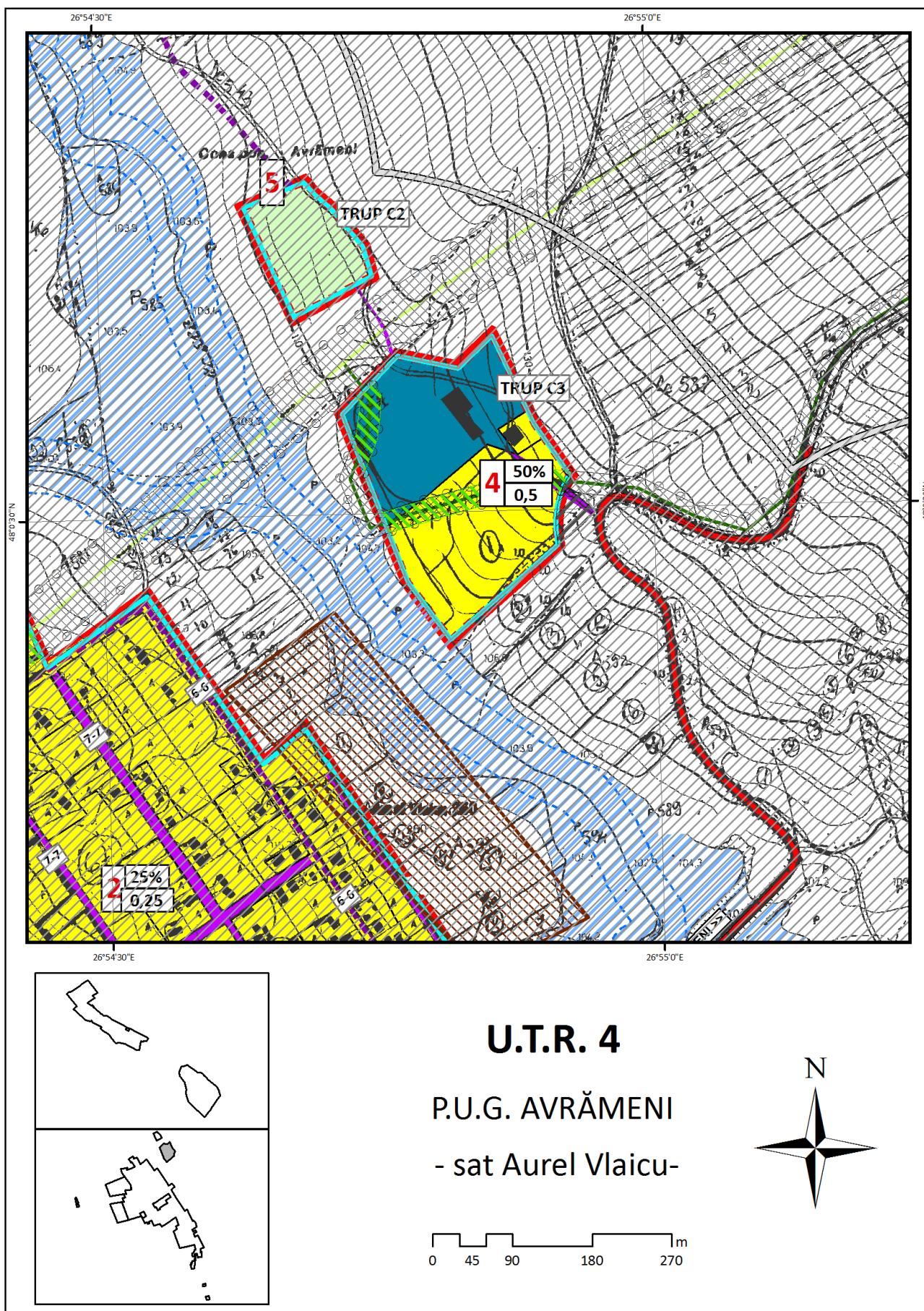
### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- Se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;
- În zona se pot autoriza și alte funcțiuni compatibile, cu condiția realizării de documentații urbanistice - PUZ, ce se vor aviza în Consiliul Local Avrămeni și Consiliul Județean Botoșani;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele marcate - **PU** – pe terenurile libere,

[illegible]







## UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor permanente;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - **CCrp** cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se află în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
  - **ZpDC** (drum comunal) – 20,00 m din axul drumului;
  - **Zp DN** (drum național) - 26,00 din axul drumului;
  - **Zplea** (LEA ) – conform aviz E-ON Distribuție Moldova;

## SECȚIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcela se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația majoră.

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 10,00m, dar nu mai mici decât zonele de protecție fata de DC (20,00 m din axul drumului),
- În zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 m;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 6.00 m față de limita posterioară a proprietății.

### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 3,00 m;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

## **CIRCULATII SI ACCESE**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

## **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 70% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

## **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea la streșina sau atic, a clădirii va fi minim **3.00 m** și maxim **9.00m**;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

## **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

## **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

## **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot conturul incintei.

## **IMPREJMUIRI**

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sarma ghimpată, tablă etc.;
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- În zona drumurilor se vor respecta distanțele minime impuse:

- DC– 20,00 m între garduri

## SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **50%**;

- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului maxim numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Avrămeni și Consiliul Județean Botoșani .

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim va fi:

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| UTR 6 – SAT AVRĂMENI     | - C.U.T. 0,50 mp.ADC/mp teren |
| UTR 4 – SAT AUREL VLAICU | - C.U.T. 0,50 mp.ADC/mp teren |

- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea C.U.T. - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Avrămeni și Consiliul Județean Botoșani.

## SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții;
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Pentru toate funcțiunile, în special cele cu caracter zootehnic se va obține avizul de la Agenția Națională de Protecție a Mediului, Direcția de Sănătate Publică și de la RA Apele Române.



**UTR 8 – SAT AVRĂMENI**  
**UTR 10 – SAT AVRĂMENI**  
**UTR 7 – SAT AUREL VLAICU**  
**UTR 3 – SAT TUDOR VLADIMIRESCU**  
**UTR 4 – SAT TUDOR VLADIMIRESCU**  
**UTR 5 – SAT TIMUS**  
**UTR 3 – DIMITRIE CANTEMIR**

## **ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

### **CIMITIR**

### **CARACTERUL ZONEI**

Zona este alcătuită din terenurile aferente cimitirelor din cadrul localităților.

### **UTILIZARI ADMISE**

- Cimitir;
- Capele;
- Spații pentru administrație;
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent.

### **UTILIZARI INTERZISE**

- În interiorul zonelor de gospodărie comunala se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară – **50 m**;

### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Se va asigura un punct de apă din rețeaua publică;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- Se va asigura un punct sanitar;
- Se va asigura un spațiu de depozitare al florilor ofilite și a altor deșeuri;

### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

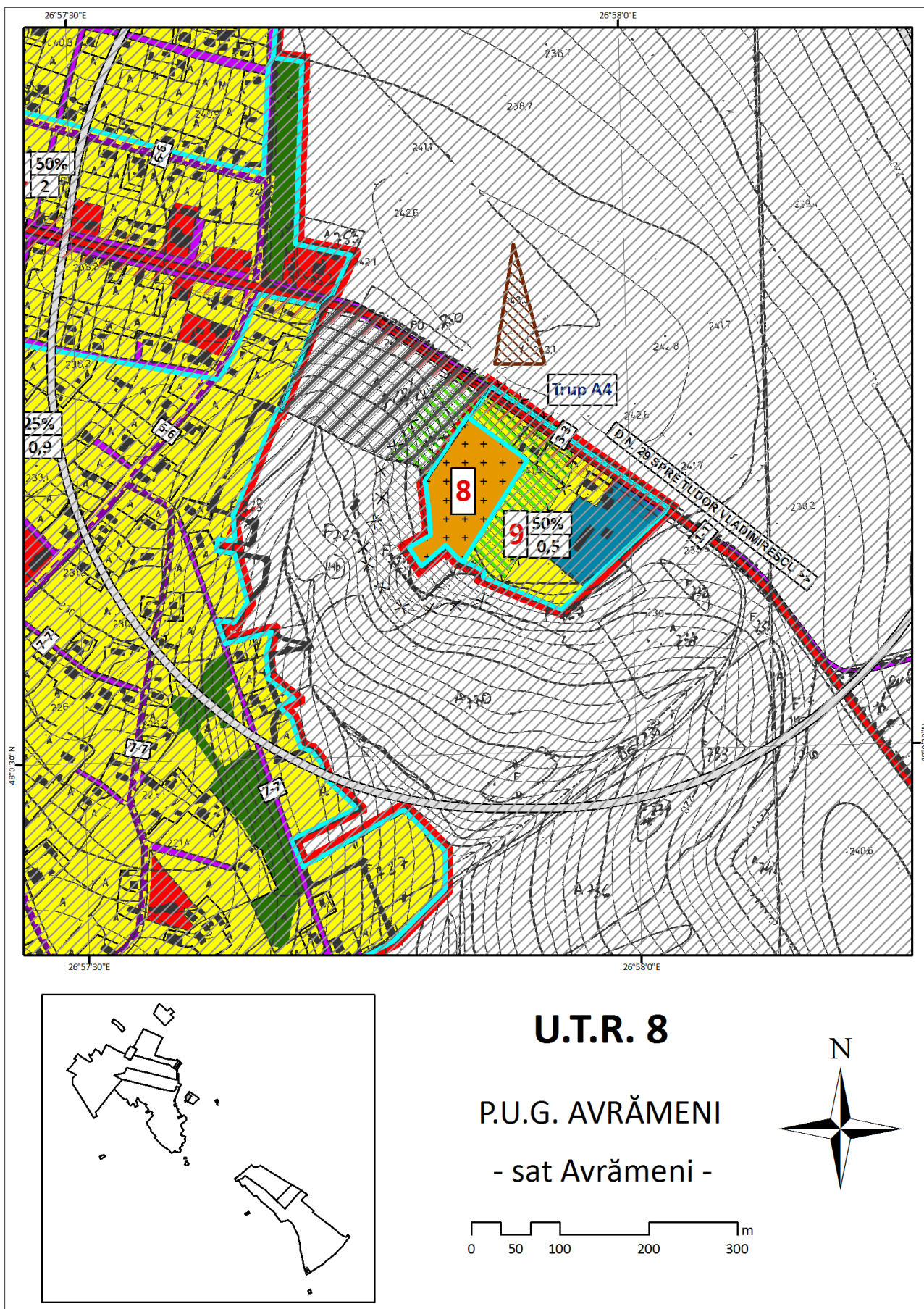
- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

### **IMPREJMUIRI**

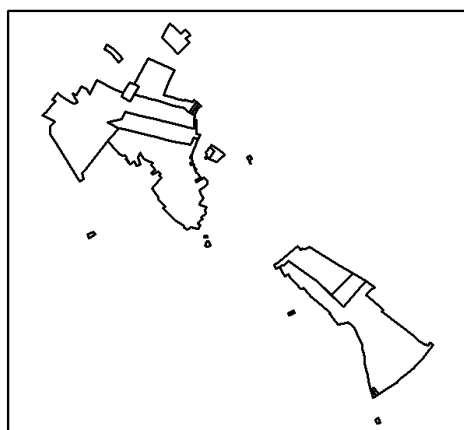
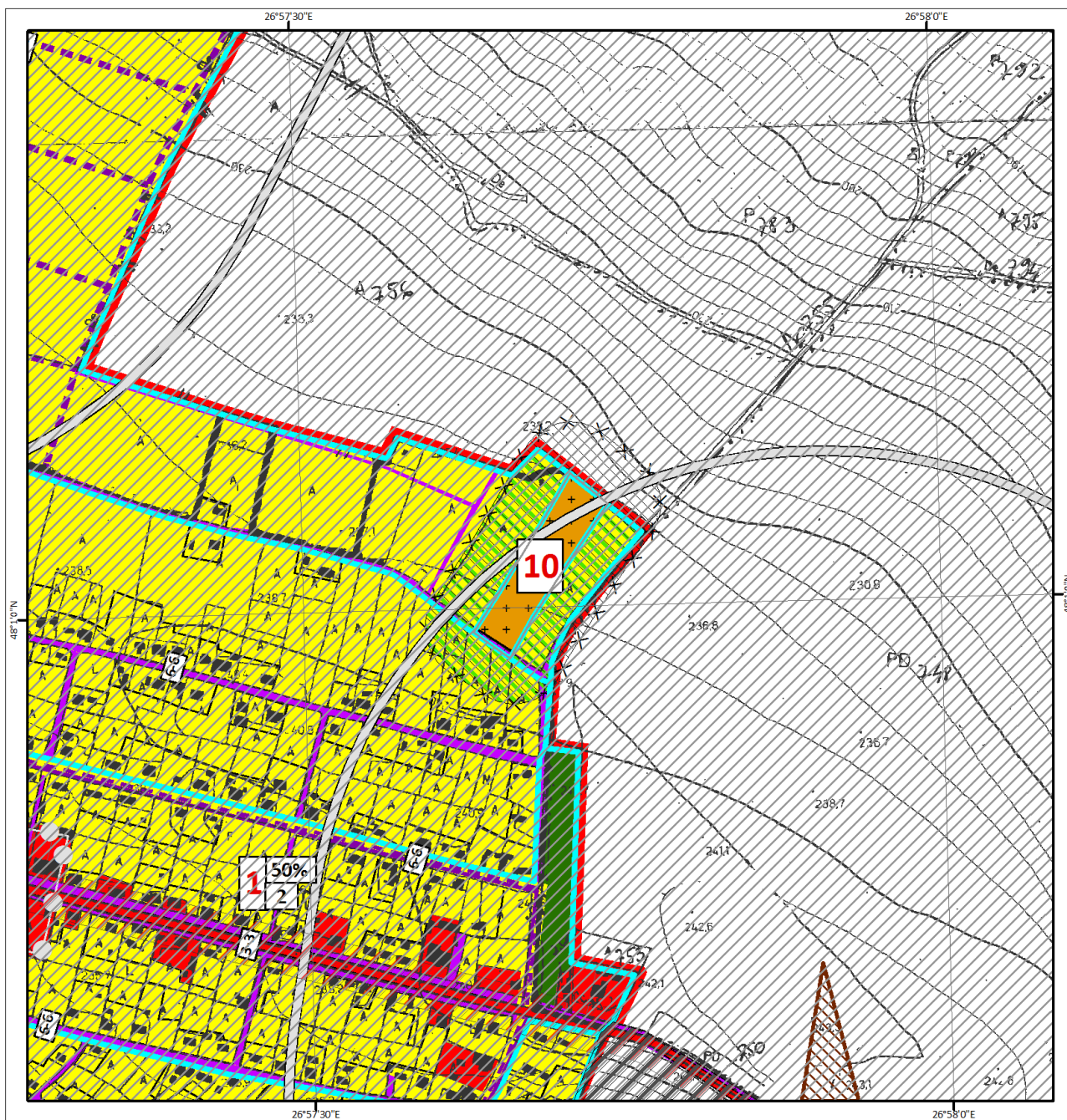
- Împrejmuirile spre vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

### **RECOMANDARI SPECIALE**

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.



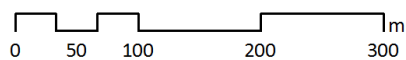




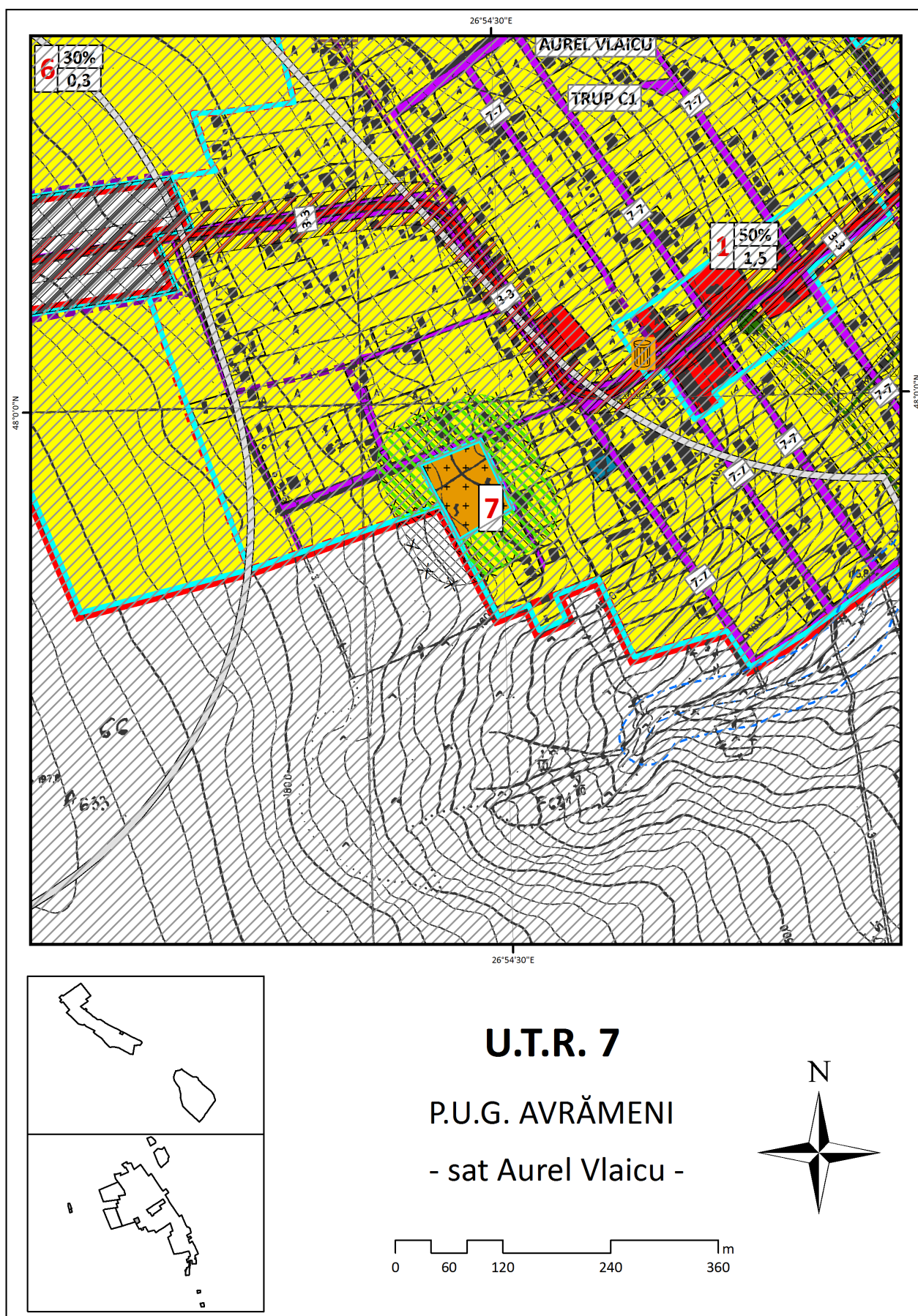
**U.T.R. 10**

**P.U.G. AVRĂMENI**

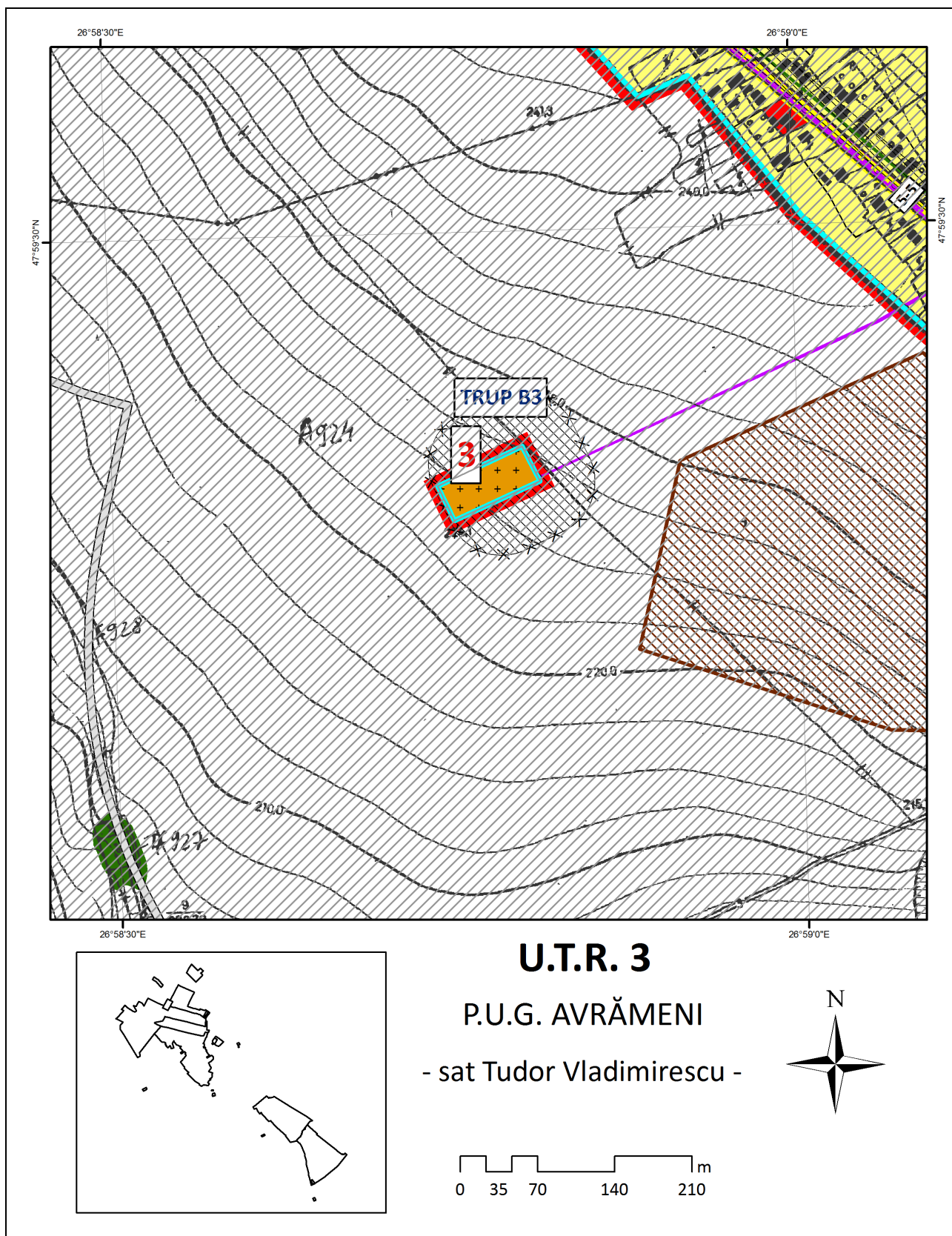
**- sat Avrămeni -**

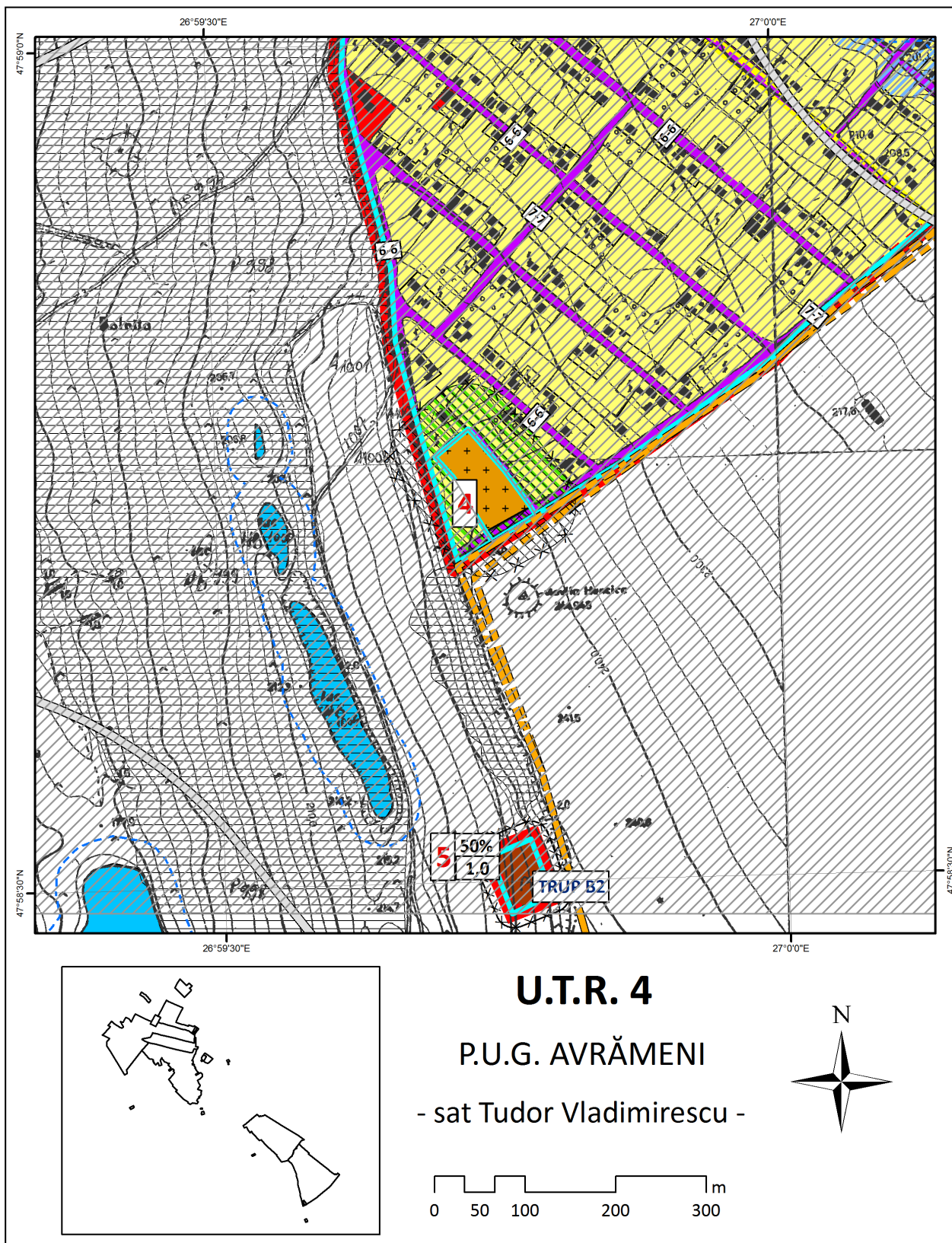




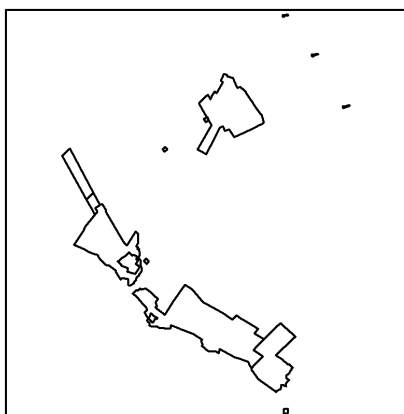
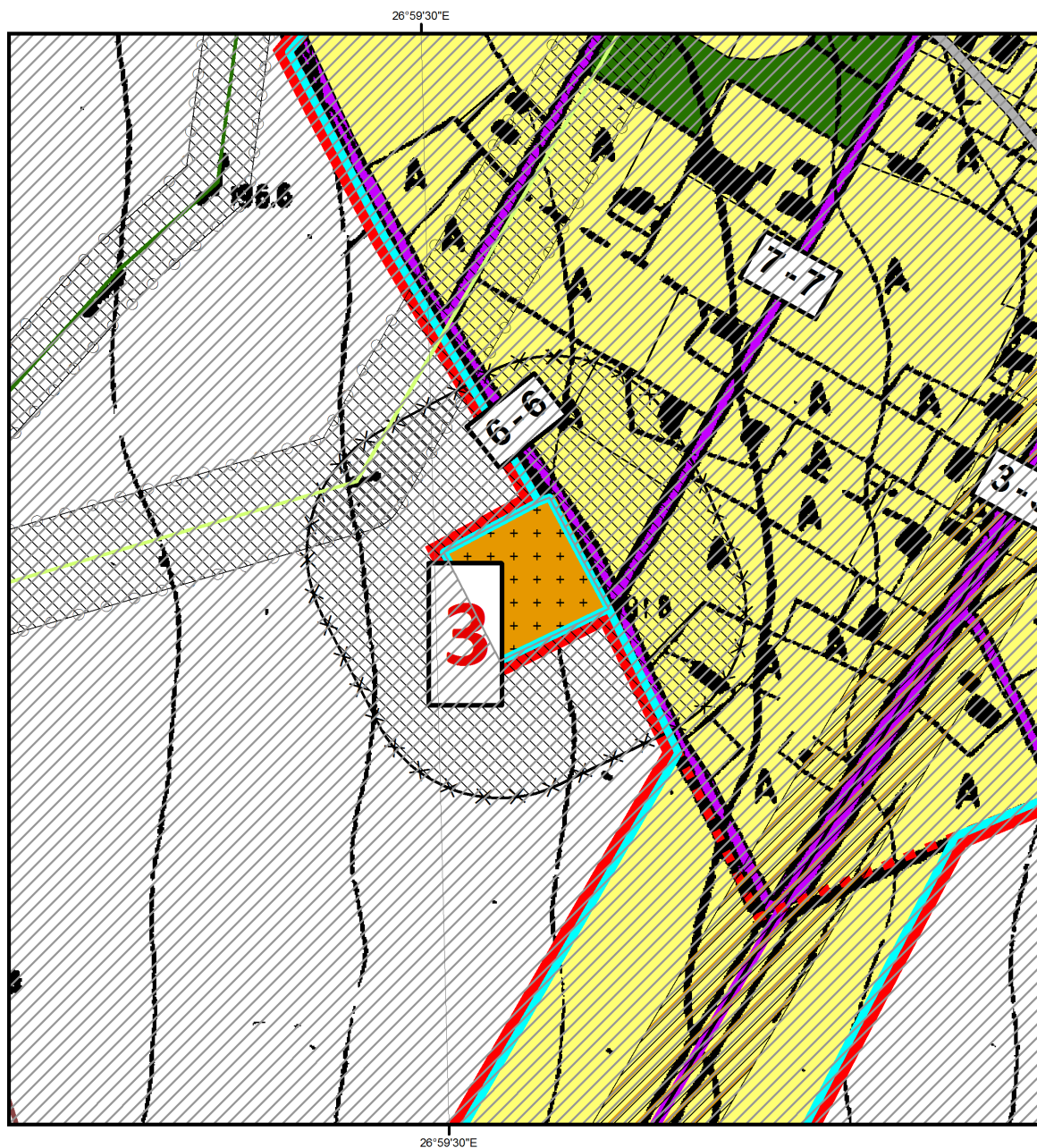








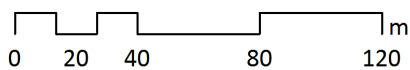


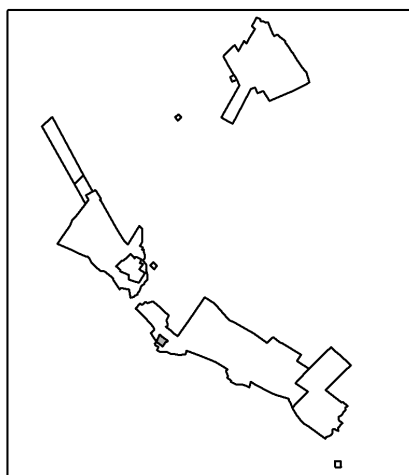
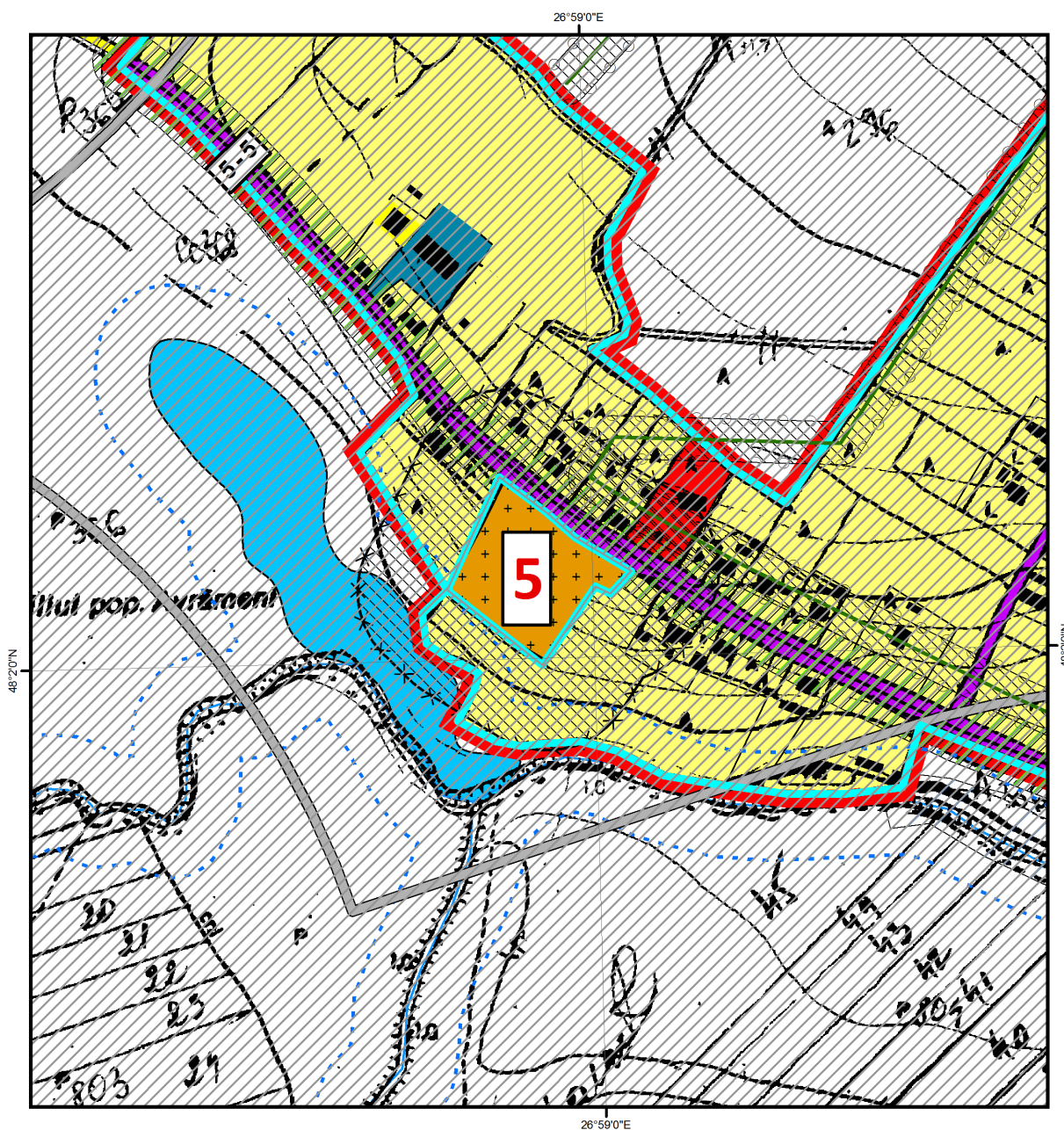


**U.T.R. 3**

**P.U.G. AVRĂMENI**

- sat Dimitrie Cantemir -

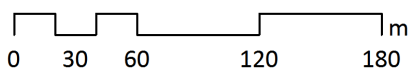




**U.T.R. 5**

**P.U.G. AVRĂMENI**

- sat Timuș -





## UTR 5 – SAT AUREL VLAICU

### ZONA DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ - SPAȚIU VERDE

#### CARACTERUL ZONEI

Zona din UTR 5 sat Aurel Vlaicu este alcătuită din terenuri pe care a funcționat groapa de deșeuri menajere a satului Aurel Vlaicu. Din anul 2009 această groapă necorespunzătoare pentru depozitarea deșeurilor menajere a fost compactată și acoperită, deșeurile din comună urmând a se gestiona conform prevederilor Master Planului „*Sistem integrat de management al deșeurilor în județul Botoșani*”.

#### UTILIZĂRI ADMISE

Pe termen scurt se recomandă monitorizarea zonei acoperite. Pe termen mediu și lung această zonă se poate introduce treptat în circuitul silvic / agricol prin înființarea de plantații silvice / însămânțarea cu iarba pentru pășune.

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție.

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚII

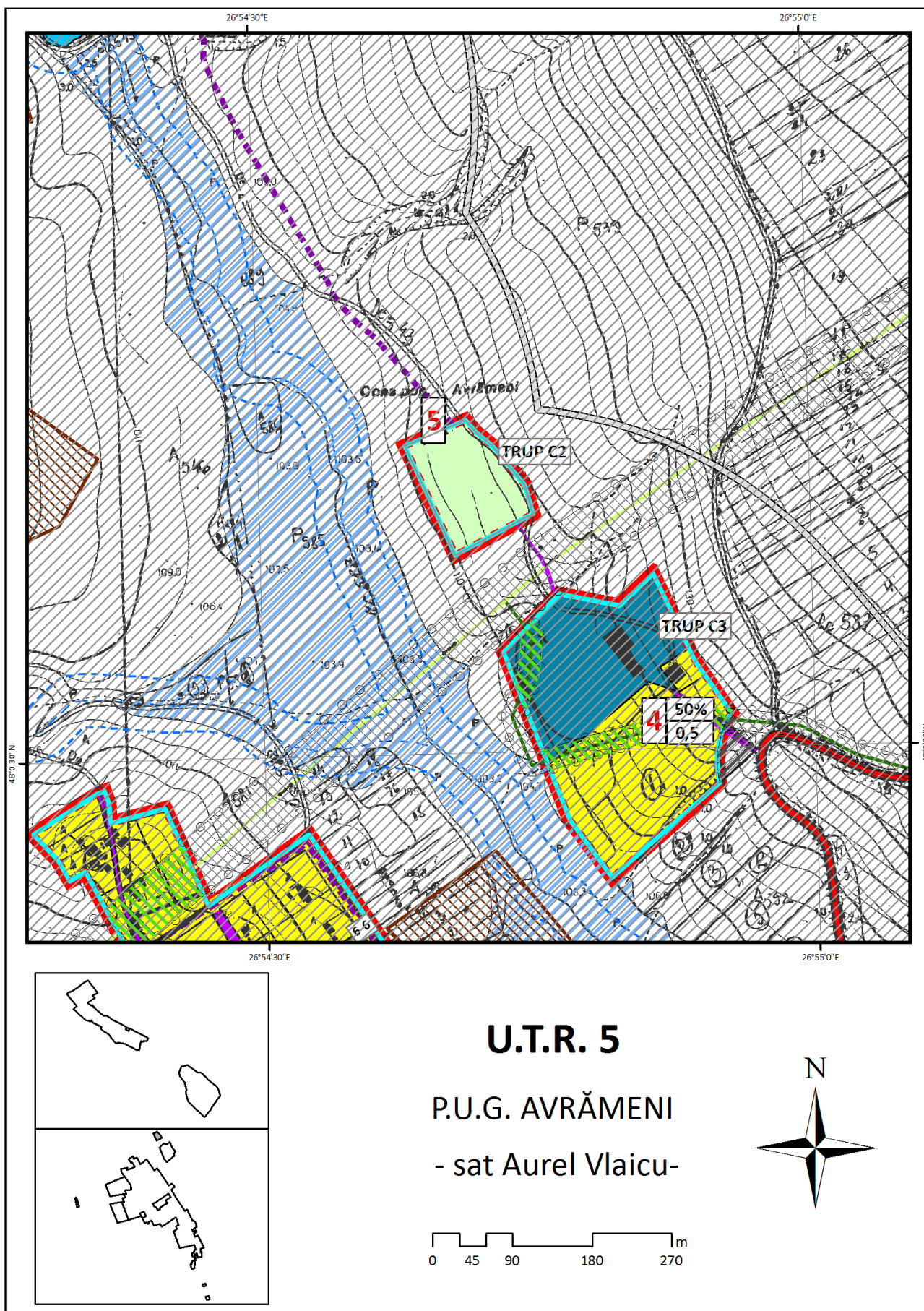
- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății private a unităților teritoriale administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

#### UTILIZARI INTERZISE

- În interiorul acestei zone se interzice depozitarea deșeurilor menajere.
- Orice lucrare se va realiza numai după efectuarea unor studii privind favorabilitatea amplasamentului din punct de vedere al poluării și stabilității terenului.

#### RECOMANDARI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.



**UTR 12 – SAT AVRĂMENI - P.O.T. 50%, C.U.T. 1,00**  
**UTR 3 – SAT AUREL VLAICU - P.O.T. 50%, C.U.T. 1,00**  
**UTR 3 – SAT TIMUS - P.O.T. 50%, C.U.T. 1,00**  
**UTR 4 – SAT TIMUS - P.O.T. 50%, C.U.T. 1,00**  
**UTR 5 – SAT TUDOR VLADIMIRESCU - P.O.T. 50%, C.U.T. 1,00**  
**UTR 2 – SAT DIMITRIE CANTEMIR - P.O.T. 50%, C.U.T. 1,00**

P.O.T. = arie construita (mp) / suprafața teren (mp) x100

C.U.T. = arie desfășurata (mp) / suprafața teren (mp)

## **ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA**

### **CARACTERUL ZONEI**

Zona este alcătuită din terenuri aferente stației de pompare-repompare Avrămeni și din terenuri neproductive sau destinate pășunatului și pe care se propune a se amplasa construcții utilaje sau amenajări, menite să deservească localitățile din punct de vedere tehnico – edilitar (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, stații de epurare a apelor etc.).

### **UTILIZARI ADMISE**



- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze etc.); gospodărie ape (puțuri captare, stații de pompare, rezervoare, stații de tratare, stații de epurare, fose septice vidanjabile);
- Lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție.

### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de echipare tehnico - edilitară trebuie să țină seama de:
  - Distanțele minime de protecție sanitară;
  - condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților;
- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul public al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate, urmărind procedura legală.

### **UTILIZARI INTERZISE**

- Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- Se interzic construcțiile și lucrările ce pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural;
- în interiorul zonelor de echipare edilitară se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Se interzice amplasarea oricăror construcții în zonele de protecție instituite:
  - Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de **6,00 m** de la deviația maximă a conductorului.
  - Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de **8,00 m** de la deviația maximă a ultimului conductor;
  - Rețele de transport gaze naturale au zona de protecție de **50,00 m** de la limita ultimei

|  |   |                 |               |
|--|---|-----------------|---------------|
|  <br><small>EN ISO 9001 Certificate No. 003/02/001</small><br><small>EN ISO 14001 Certificate No. 1/00/06-C/001</small><br><b>S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L.</b><br><small>Tel/Fax: 0232 242.436</small> | <b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Avrămeni,</b><br><b>Județul Botoșani</b><br><b>Etapă a II-a: Regulament Local de Urbanism</b> | Piese<br>scrise | Pag<br>95/111 |
|--|---|-----------------|---------------|

conducte de gaze;

- Pentru alimentarea cu apă, și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform studiilor de specialitate. Recomandat maxim **50%**.

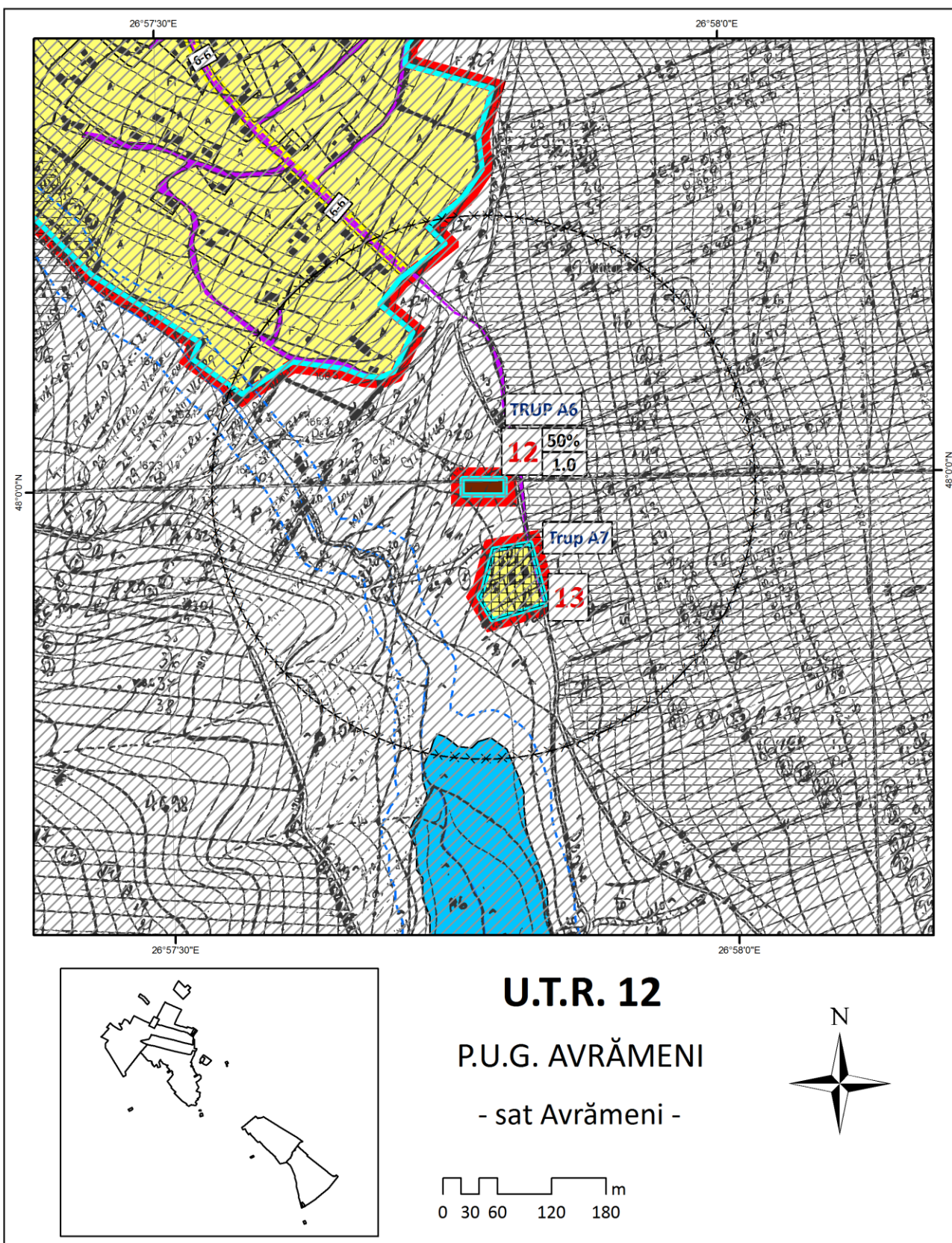
### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

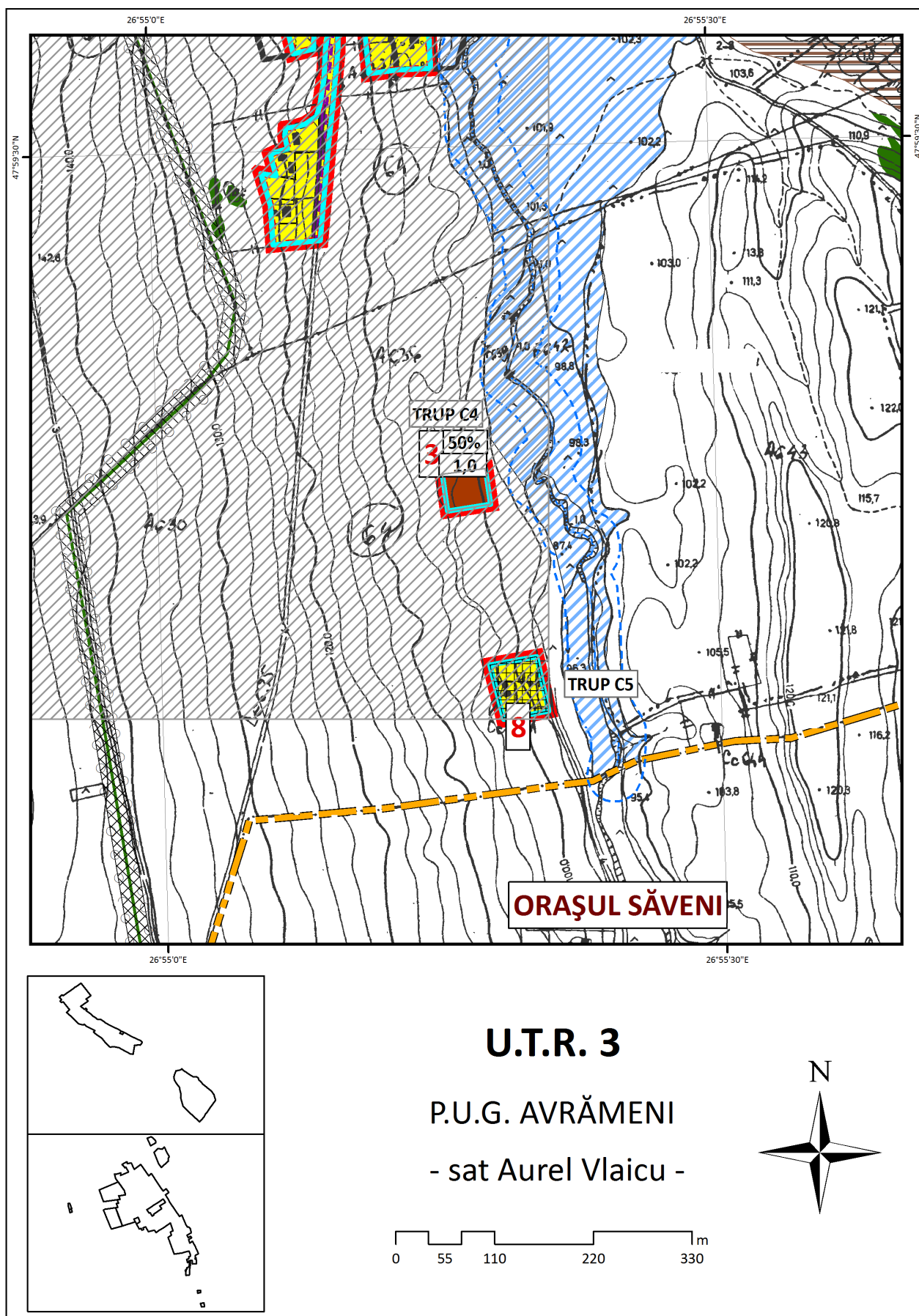
Conform studiilor de specialitate. Recomandat maxim **1,00** mp.ADC/mp teren

### **RECOMANDARI SPECIALE**

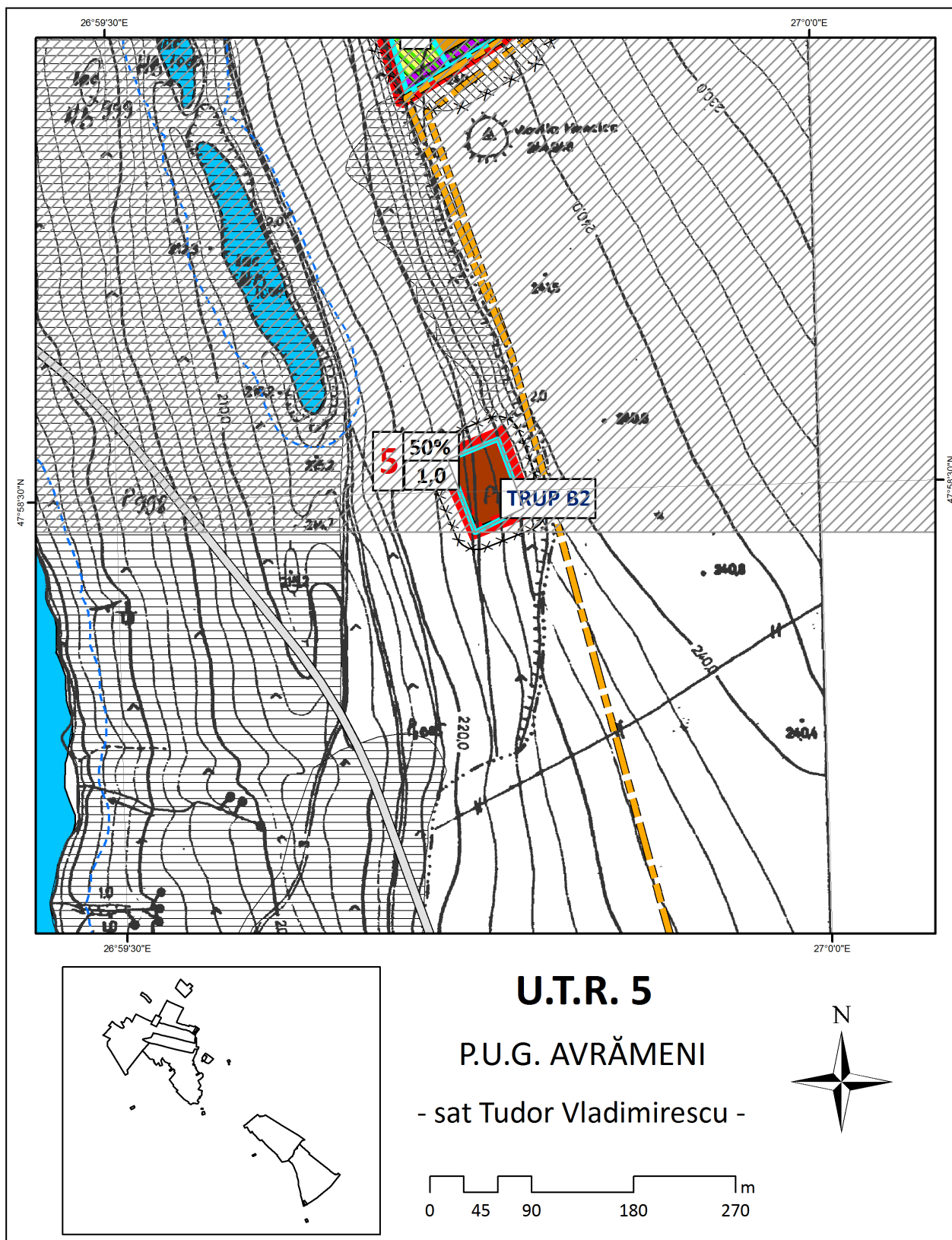
- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

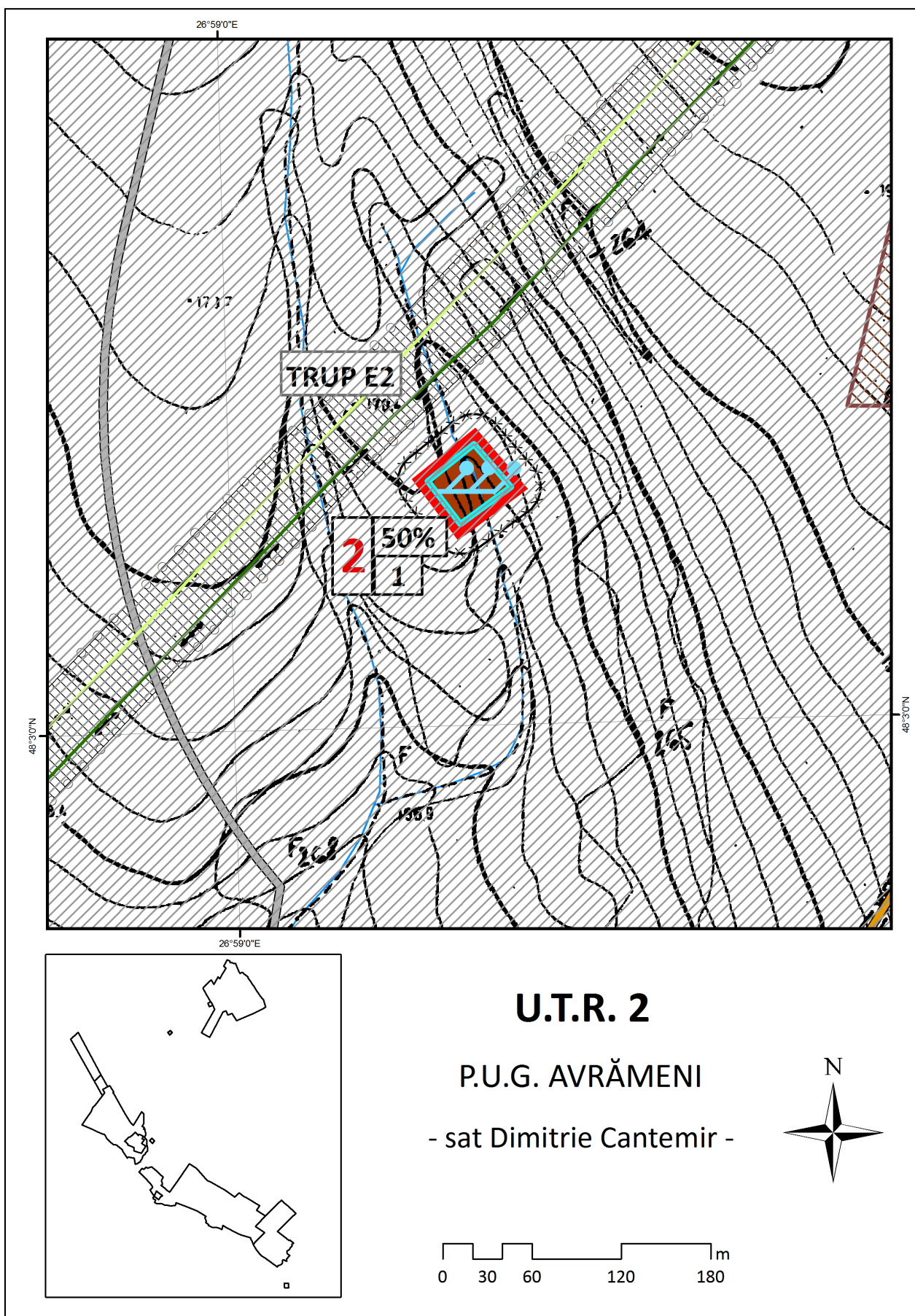




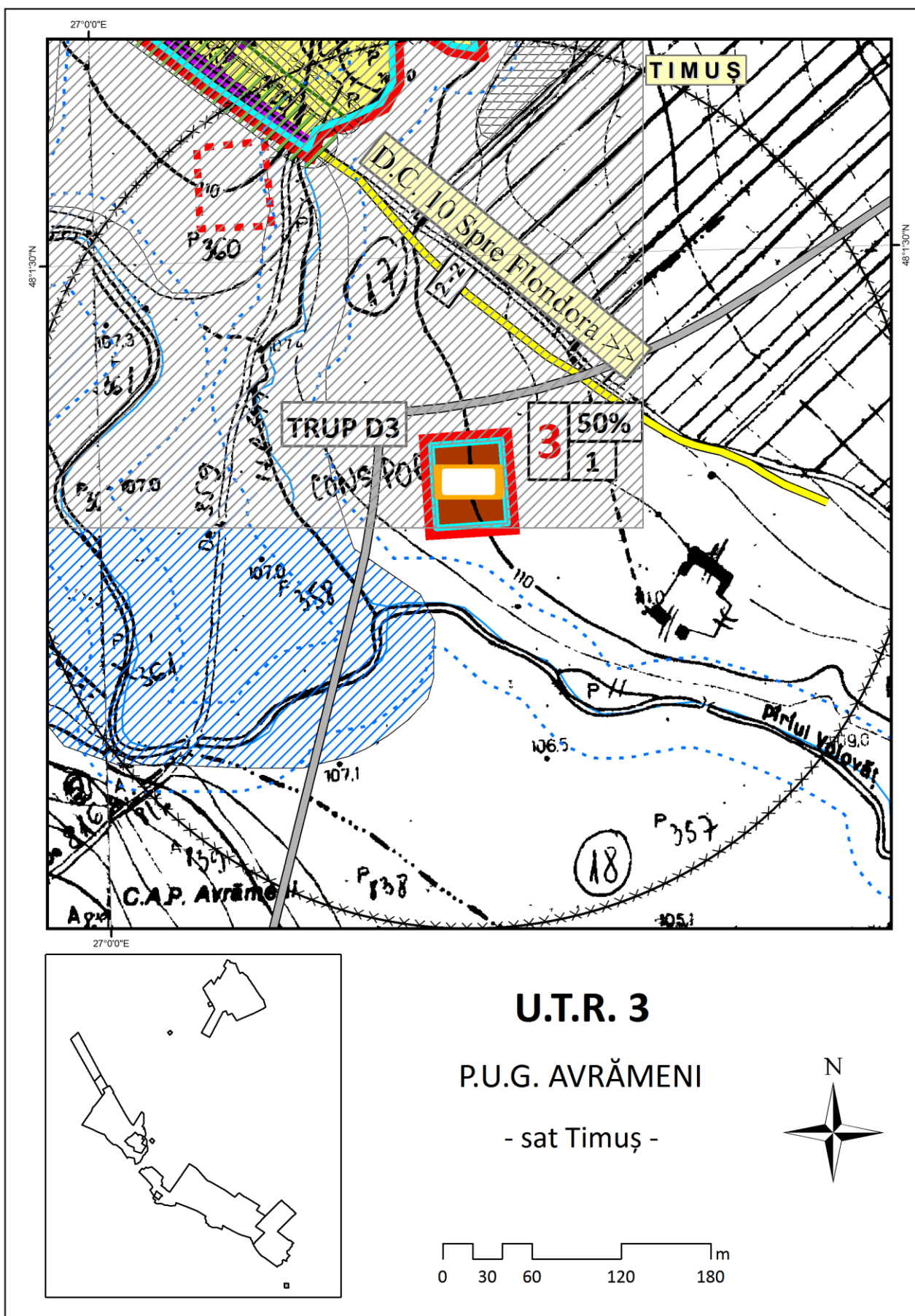


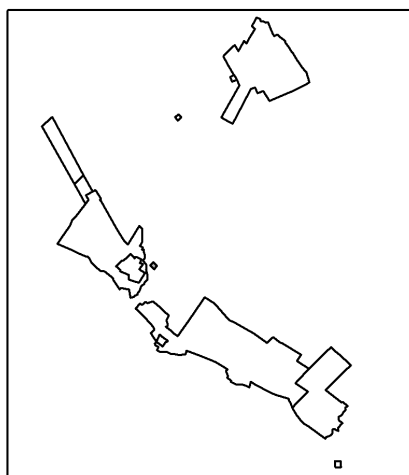
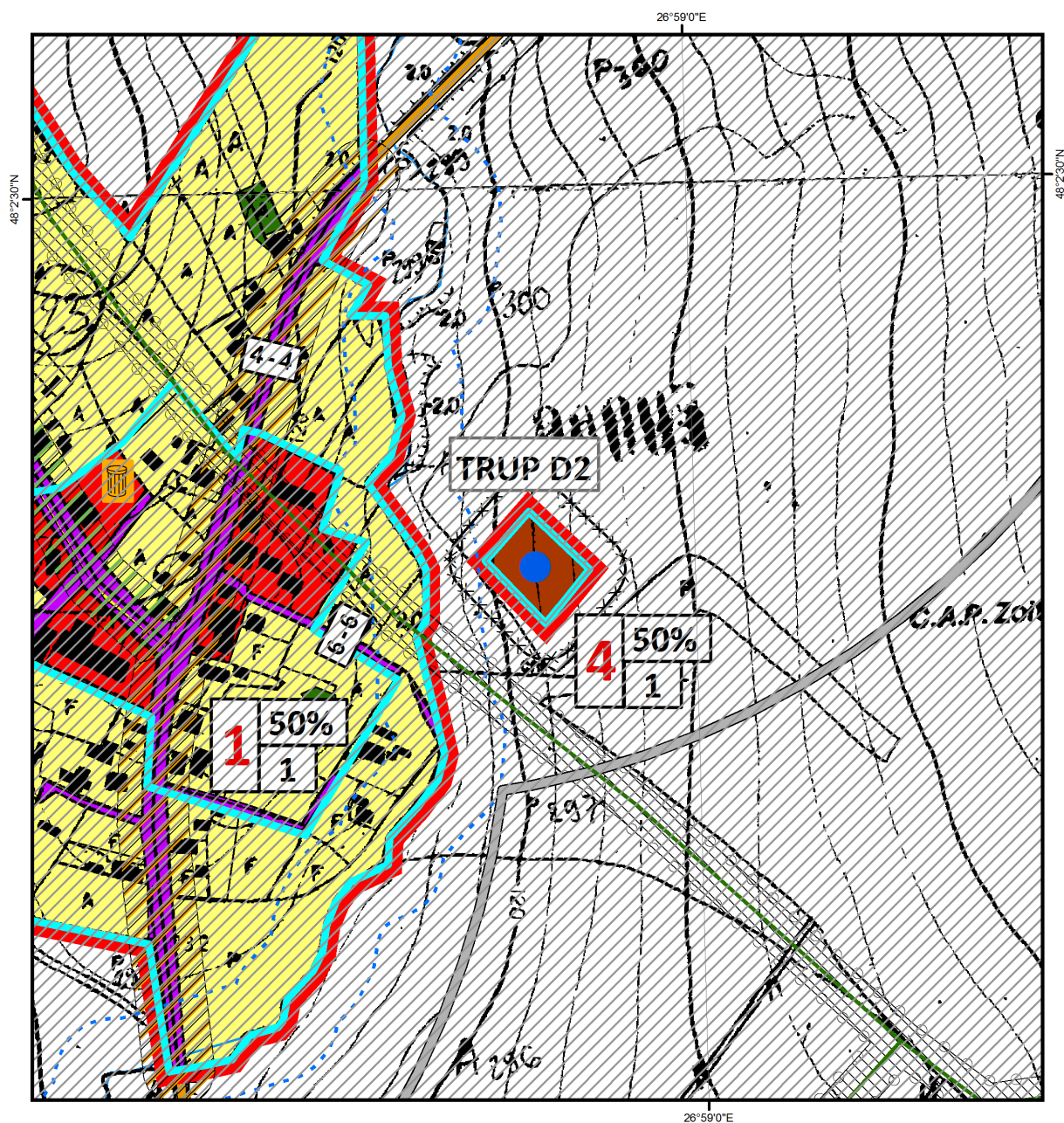








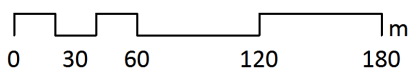




**U.T.R. 4**

**P.U.G. AVRĂMENI**

- sat Timuș -



## **UTR 8 – SAT AUREL VLAICU**

## **UTR 11 – SAT AVRĂMENI**

## **UTR 13 – SAT AVRĂMENI**

### **ZONE ÎN EXTINCȚIE**

### **CARACTERUL ZONEI**

Zonele sunt alcătuite din terenurile aflate la limita teritoriului administrativ al comunei Avrămeni / construite la drumul național DN 29 (în zona de protecție a acestuia) și în apropierea LEA 110 KV (Trup C 6 Aurel Vlaicu), pe aceste teritorii fiind amplasate locuințe individuale fără autorizație.

**JUSTIFICARE:** Dezvoltarea extensivă a localităților componente ar impune cheltuieli nejustificate legate de dezvoltarea utilităților publice. Se consideră nesemnificativ pentru această comună caracterul risipit al gospodăriilor din aceste zone îndepărtate de vatra satului.

### **UTILIZĂRI ADMISE**

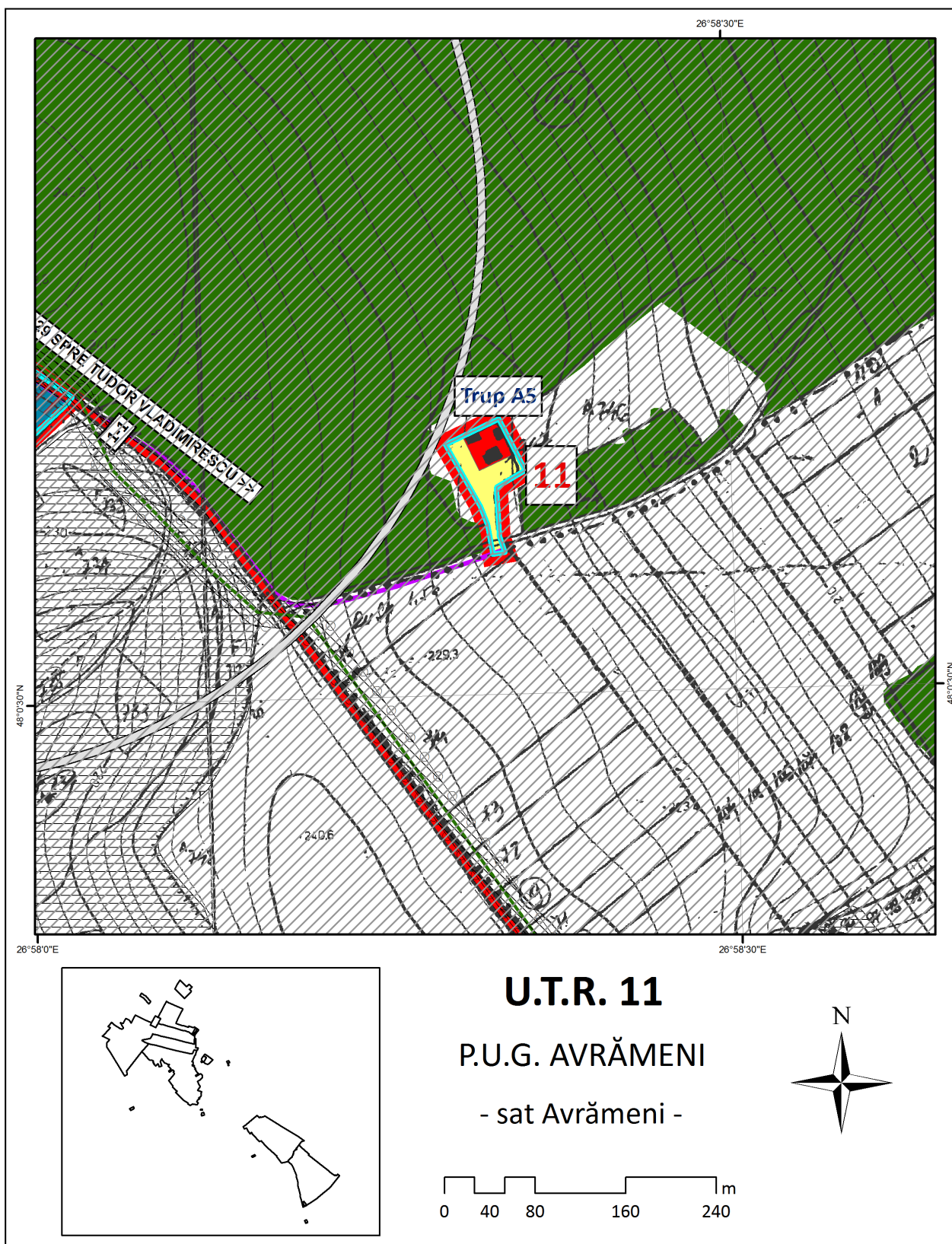
Având în vedere caracterul acestor construcții și amplasarea acestora față de intravilanul comunei se prevăd următoarele măsuri:

- În aceste zone nu se autorizează nici un fel de construcții, provizorii sau permanente.
- Nu se pot autoriza pentru construcții deja existente în aceste zone nici un fel de lucrări de construire, întreținere, renovare sau de modernizare.

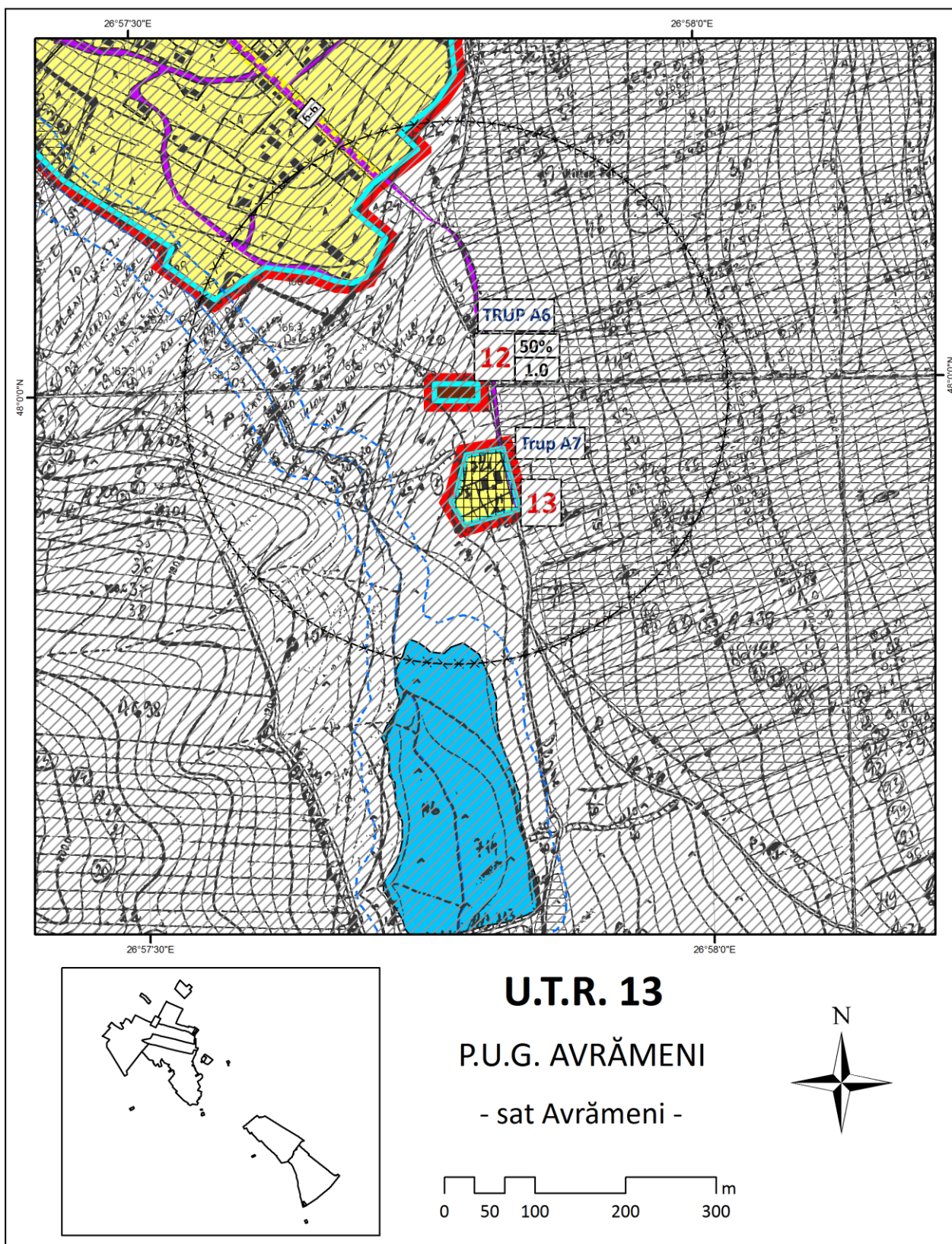
### **UTILIZĂRI INTERZISE**

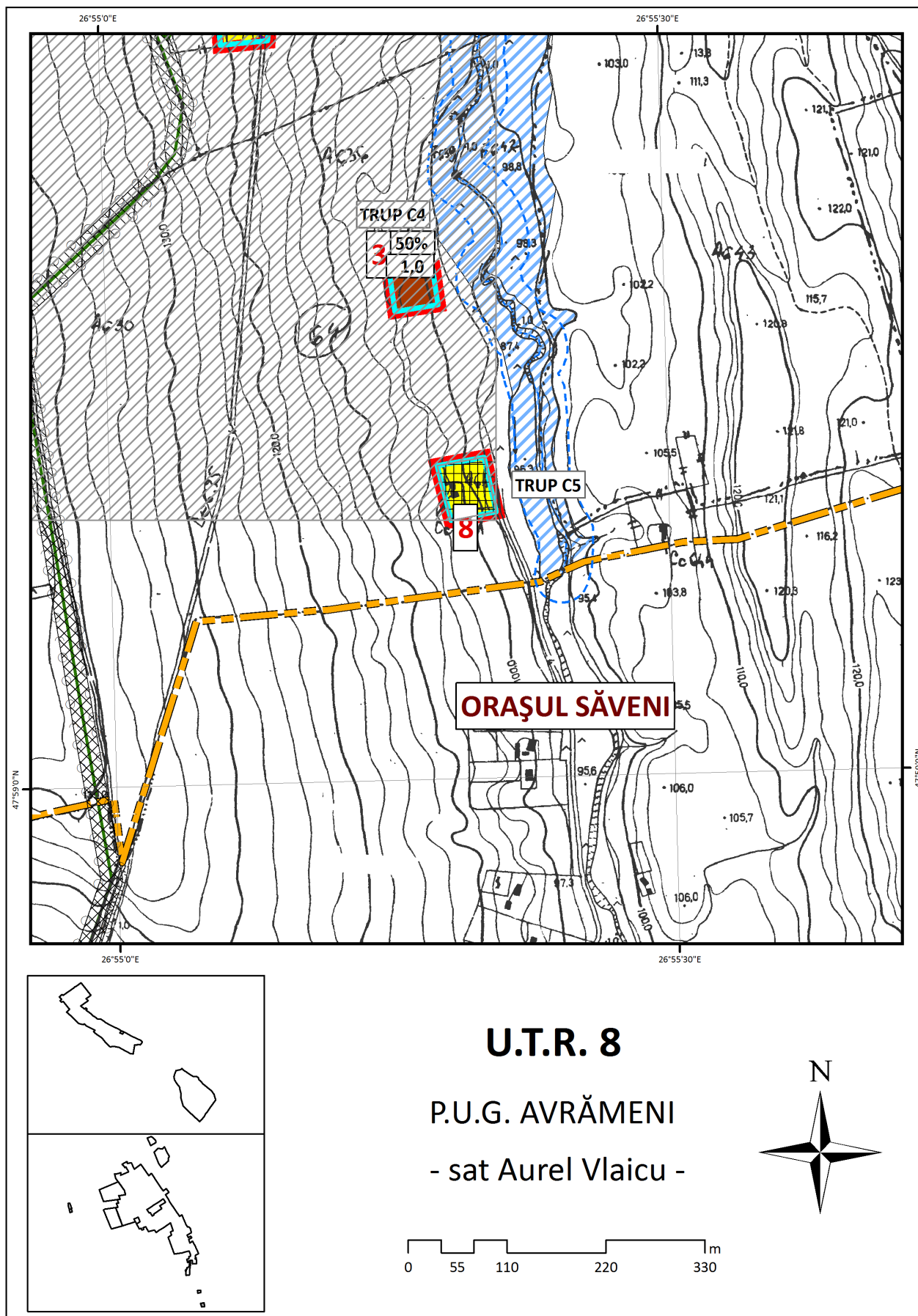
- În aceste zone sunt interzise cu desăvârșire toate construcțiile, permanente sau temporare.











## **UTR 9 – SAT AUREL VLAICU**

### **ZONA CU LOCUINȚE FĂRĂ AUTORIZAȚIE AMPLASATE LA DRUMUL NAȚIONAL**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din terenuri actualmente în extravilan, constituirea unui trup separat fiind justificată de prezența unor construcții fără autorizație cu funcțiunea de locuire.

Introducerea acestui trup în intravilan este justificată de necesitatea reglementării urbanistice a construcțiilor realizate fără autorizație de construire în imediata apropiere a drumului național DN 29, fără a se respecta zona de protecție de 22 m din ax. De asemenea, către nord, Trupul C 6 este mărginit la nord de linia de înaltă tensiune 110 KV, zona de protecție de 18,5 m (cu interdicție de construire) suprapunându-se peste zona construită.

Prin urmare, UTR 9 se va reglementa din punct de vedere urbanistic prin impunerea de interdicție temporară de construire până la elaborarea de PUZ.

#### **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

Conform PUZ;

##### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Conform PUZ;

##### **UTILIZĂRI INTERZISE**

Conform PUZ;

#### **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

##### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Conform PUZ, dar nu se recomandă parcele cu suprafețe mai mici de 1000mp.

##### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform PUZ;

##### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform PUZ;

##### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**



Conform PUZ;

##### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform PUZ; se va obține avizul Direcției Drumuri Naționale pentru accesul din drumul național.

##### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform PUZ; doar în interiorul parcelei

|  |   |                 |                |
|--|---|-----------------|----------------|
|   <p> <b>SUCERT-RO</b><br/> <small>EN ISO 9001</small><br/> <small>Certificate No. 003/02/2001</small><br/> <b>S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L.</b><br/> <small>Tel/Fax: 0232 242.436</small> </p> | <p align="center"> <b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Avrămeni,</b><br/> <b>Județul Botoșani</b><br/> <b>Etapa a II-a: Regulament Local de Urbanism</b> </p> | Piese<br>scrise | Pag<br>107/111 |
|--|---|-----------------|----------------|

## **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Conform PUZ, dar nu poate depăși 9 metri la cornișă.

## **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Conform PUZ;

## **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Conform PUZ;

## **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Conform PUZ;

## **ÎMPREJMUIRI**

Conform PUZ;

## **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform PUZ, dar nu poate depăși **POT de maxim 0,25%.**

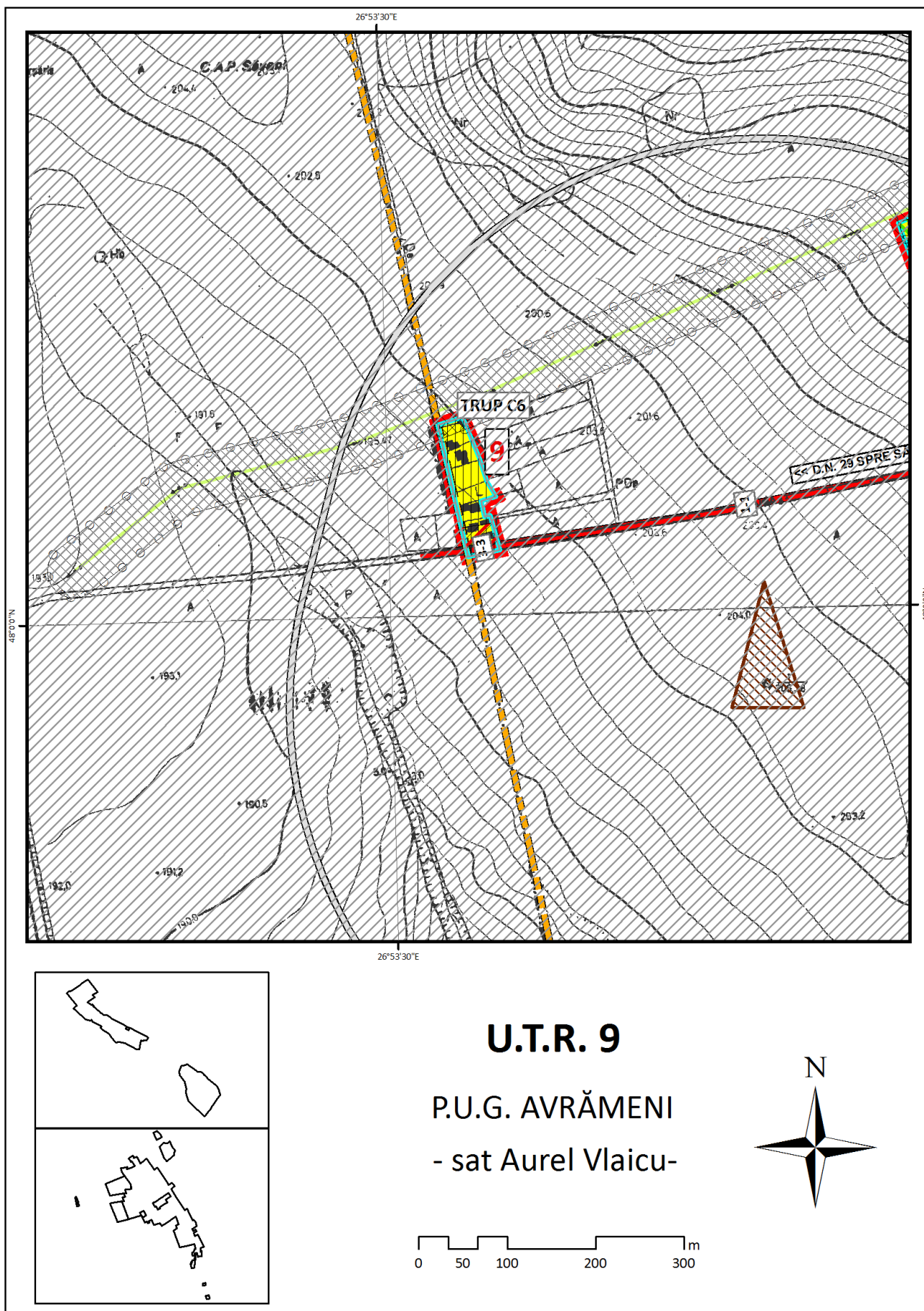
### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform PUZ, dar nu poate depăși **CUT de maxim 0,40 mp.**

## **SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE**

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate OCPI pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;





**UTR 4.1 DIMITRIE CANTEMIR**

**UTR 4.2 DIMITRIE CANTEMIR**

**UTR 4.3 DIMITRIE CANTEMIR**

**ZONA PUZ PENTRU PROIECTUL “Parc eolian si record la rețeaua electrică  
extravilan Avrămeni, Adășeni, Manoleasa”**

Zona studiată cu caracter de parc eolian are următoarele valori ale CUT și POT (conform PUZ):

- C.U.T. = 0,002
- P.O.T. = 0,2%

**SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**UTILIZĂRI ADMISE**

Conform PUZ;

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Conform PUZ;

**UTILIZĂRI INTERZISE**

Conform PUZ;

**SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A  
CLĂDIRILOR**

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Conform PUZ.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform PUZ;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE  
ALE PARCELELOR**

Conform PUZ;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ;

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE**



Conform PUZ.

**STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform PUZ.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Conform PUZ.

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|   <p> <b>SUCERT-RO</b><br/> <small>EN ISO 9001</small><br/> <small>Certificate No. 003/02/2001</small><br/> <b>S.C. PRO-ACTIV CONSULTING S.R.L.</b><br/> <small>Tel/Fax: 0232 242.436</small> </p> | <p align="center"> <b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Avrămeni,</b><br/> <b>Județul Botoșani</b><br/> <b>Etapa a II-a: Regulament Local de Urbanism</b> </p> | <p align="center"> Piese<br/>scrise </p> | <p align="center"> Pag<br/>110/111 </p> |
|--|---|--|---|

## **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Conform PUZ;

## **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Conform PUZ;

## **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Conform PUZ;

## **ÎMPREJMUIRI**

Conform PUZ;

## **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform PUZ. P.O.T. = 0,2%

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform PUZ. CUT = 0,002 mp.

