

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI BELCESTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT COMUNEI BELCESTI

-CUPRINS-

*pag****TITLUL I. PRINCIPII GENERALE:*****4**

- | | |
|---|---|
| 1. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism | 4 |
| 2. Rolul Regulamentului Local de Urbanism | 6 |
| 3. Domeniul de aplicare Regulamentului Local de Urbanism | 6 |

TITLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR **9**

- | | |
|---|----|
| 4. Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit. | 9 |
| 5. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public. | 13 |
| 6. Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii. | 14 |
| 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii. | 16 |
| 8. Reglementari privind echiparea tehnico - edilitara | 17 |
| 9. Reglementari privind forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor. caracteristicile parcelei. | 17 |
| 10. Reglementari cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri. | 19 |

TITLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ **21**

- | | |
|---|--|
| 11. Prescriptii specifice de construibilitate la nivelul zonelor si subzonelor functionale. | |
|---|--|

TITLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN **24**

- | | |
|---|----|
| CC - Zonă centrală, centrul civic al comunei | 25 |
|---|----|

CE	- Zonă centrală sat	37
L	- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare	47
	Li – locuințe individuale cu maxim P+2E;	
	Lc – locuințe colective cu maxim P+4E;	
IS	- Zonă pentru instituții și servicii	54
	ISa – administrative și servicii;	58
	ISe – învățământ și educație;	59
	ISs – sanitare;	60
	ISc – cultură;	61
	ISct – culte;	63
	ISco – comerciale și prestări servicii;	63
	ISh – turism;	64
ID	- Zonă pentru unități industriale și depozite	65
A	- Zonă pentru unități agricole	69
C	- Zonă pentru căi de comunicație rutiere	73
CF	- Zonă pentru căi de comunicație, cai ferate	76
TE	- Zonă pentru echipare tehnico-edilitară	81
SP	- Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport.	85
GC	- Zonă pentru gospodărie comunală	89
RT/RD	- Zonă de risc cu restricții temporare sau definitive	92
AQ	- Zonă ape	94

***TITLUL V . PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN
EXTRAVILAN*** **98**

TITLUL VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ **107**

1. LOCALITATEA BELCESTI **119**

UTR 1	119
UTR 2	127
UTR 3	135
UTR 4	142
UTR 5	148

2. LOCALITATEA TANSA **156**

UTR 1	156
UTR 2	164

3. LOCALITATEA SATU NOU **171**

UTR 1	171
UTR 2 - UTR 3	179

4. LOCALITATEA LITENI **186**

UTR 1	186
UTR 2	193
UTR 3	200

5. LOCALITATEA MUNTENI **207**

UTR 1	207
UTR 2	215
UTR 3	222

6. LOCALITATEA ULMI **229**

UTR 1	229
UTR 2	236
UTR 3	244
UTR 4	251

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI BELCESTI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT COMUNEI BELCESTI

TITLUL I. PRINCIPII GENERALE

1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei, s-a elaborat în conformitate cu:

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 350/2001 privind „Amenajarea teritoriului și urbanismul” cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 actualizată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară completată prin Legea nr.150/2015;
- Legea locuinței nr.114/1996 republicată,
- Legea nr. 378/2001 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43 / 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr.215/2001 republicată privind administrația publică locală;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;

-
- Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena privind modu de viata al populatiei nr. 119/2014
 - Legea nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice;
 - HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism; cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea „Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor” ;
 - Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea „Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice”;
 - Ordinul nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” – Indicativ G.M.- 007- 2000;
 - Ordinul nr.62/N/19.0/288/1955/1988 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
 - Legea nr. 564 / 2001 pentru aprobare Ordonanței Guvernului nr. 47 / 2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
 - Legea nr. 54 /1998 privind circulația juridică a terenurilor;
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - Legea nr. 241/2003 privind modificarea anexei la Legea nr.213 / 1998 proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - Legea nr. 33 /1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
 - Legea nr.185/2013 modificata si completata prin Legea nr.154/2017 - privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate;
 - Legea nr.24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
 - Legea nr.102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane si serviciile funerare;
 - Legea nr.86/2014 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.34/2013 privind organizarea , administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr.18/1991;
 - OUG nr.34/2013 privind organizarea , administrarea si exploatarea pajistilor permanente;

-
- Ordinul nr.6/139/2003 privind masuri pentru respectarea disciplinei in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului in scopul asigurarii fluidizarii traficului si a sigurantei circulatiei pe drumurile publice de interes national si judetean;
 - Ordinul nr. 1184/RT/201/NN/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice „Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism Ind. GM 008-2000” .
 - Ordinul nr.214/RT/16/NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului (extras);
 - Hotărârea Guvernului nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
 - Hotărârea Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice pentru construcții în domeniul turismului;
 - Planul de Amenajare a Teritoriului National – secțiunile I-IV;
 - “Carta Verde” privind politica de dezvoltare regională în Romania, elaborată de Guvernul Romaniei si Comisia Europeana

2. ROLUL REGULEMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Continutul capitolelor 1-4 din prezentul regulament are caracter general, aplicabil la orice localitate. Selectia si detalierea reglementarilor, in functie de pozitia, marimea si importanta localitatii se face in capitolul 5 – U.T.R.

Folosirea regulamentului local de urbanism este operanta prin corelarea cu “Regulamentul General de Urbanism”, aprobat prin H.G.R. nr. 525 din 27.06.1996 si cu “Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local de urbanism de catre consiliile locale”, elaborat de URBANPROIECT Bucuresti si aprobat cu ordinul M L.P.A.T. nr. 80/n/18.11.1996.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Planul Urbanistic General impreuna cu Regulamentul local de urbanism, aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de

terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii.

- Intravilanul aprobat conform legii si figurat in plansa de Reglementari al Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat a fost impartit in unitati teritoriale de referinta (U.T.R), cu prescriptii specifice.

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

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare, etc), se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R) ;

- din fisa U.T.R. din Regulamentul in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptii specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T sau C.U.T., regim de aliniere si inaltime) ;

-la prescriptiile specifice U.T.R. respectiv se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

3.1 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Aprobarea se face conform legislatiei in vigoare.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin hotararea Consiliului local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

Dupa aprobarea in Regulament se specifica numarul si data aprobarii.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism P.U.Z sau P.U.D., se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii P.U.G., este necesara modificarea acestuia, conform Legii.

3.2 Autorizarea executarii constructiilor

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului, cuprinse in acte normative (legi sau norme departamentale) care statueaza direct sau indirect utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

Conform H.G.R., 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism se va avea în vedere:

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu (v.Legea nr.9/1993).
- Conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea constructiilor pe urmatoarele categorii :
 - monumente si situri arheologice;
 - ansambluri de arhitectura
 - cladiri memoriale;
 - monumente de arta plastica;
 - zone cu valoare istorica si peisagistica;
 - zone si cladiri cu valoare ambientala;

Acordarea Autorizatiei de construire in cadrul acestor categorii se va face cu respectarea Legii nr.50/1991 (republicata in de.1996), privind autorizarea executarii constructiilor si Ordinul comun al M.L.P.A.T si Ministerul Culturii nr. 589/1991-130/1991, privind masurile in vederea impiedicarii degradarii, distrugerii si protejarii imobilelor cu valoare de patrimoniu. Legea nr.420/2001-privind protejarea monumentelor istorice.

- *protejarea zonelor cu valoare ambientala, peisagistica, ecologica, arheologica si sanitara :*
- *securitatea constructiilor si realizarea acestora conform Normativului P 100/1991 si Ordonantei guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea constructiilor;*
- *realizarea constructiilor in conformitate cu normativul ALA-P102/1978 si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi pentru protectia populatiei in caz de calamitati cu avizul Statului Major de Aparare civila, conf. Art.5 din H.G.R. 531/1992 ;*
- *respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public ;*

In ipoteza solicitarilor unor obiective in zona care necesita amenajari speciale (zona centrala, zona protejata, parcelari pentru locuinte noi, etc.) este necesar a se elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, in functie de amploarea problemelor.

La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiei de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari :

-
- *incadrarea cererii solicitantului in cadrul functiunii prevazute in zona respectiva ;*
 - *verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune etc.) ;*
 - *protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica ;*
 - *asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara a acceselor carosabile etc.).*

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

4. REGLEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este posibila respectand prevederile art.3 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U).

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan precum si schimbarea destinatiei acestora se realizeaza in conditiile respectarii art.4 din R.G.U. *Utilizarea functionala a terenurilor* se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin planşa de Reglementari-zonificare functionala.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera este interzisa in afara cazurilor exceptionale cand se poate face conf. Art. 5 din P.U.G.

Autorizarea executarii si amenajarilor in zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art.6-R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor precum si in zona de protectie a platformelor meteorologice se va face conform art. 7 R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zone cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate se va face conf. Art.8 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national se va face conf. Art.9 – R.G.U.

Prezenta documentatie include :

• REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI.

a. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului

1. Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se va face prin retea de canalizare a apelor uzate. In lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectare, tratare si evacuarea apelor uzate nevatamatoare populatiei.

2. Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane s.a.) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

3. Instalatiile mici de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preparare se amplaseaza la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta si se intretine in buna stare de functionare : vidanjul se va descarca in locuri special amenajate si autorizate de catre unitatile inspectiei sanitare teritoriale.

4. In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor, cu luarea masurilor de protejare a mediului. Toate parcelele vor avea prevazute platforme pentru parcelele de gunoi, cu acces din strada secundara in cazul locuintelor colective sau din zona centrala si cu acces la strada carosabila in cazul locuintelor individuale.

- in cazul locuintelor individuale, platforma va fi construita dintr-o nisa in gard, deschisa spre strada carosabila. Nisele se vor grupa cate 2 si vor avea poarta spre parcela. Dimensiunile maxime ale nisei 1 x 2 m.

- in cazul locuintelor colective al cladirilor cu servicii sau adapostind alte functiuni publice, acestea vor avea o camera de pubele incorporata in cladire, iar in cazul locuintelor colective, daca acest lucru nu este posibil se vor prevedea platforme pentru mai multe locuinte, in constructii semideschise din zidarie.

5. Precolectarea reziduurilor menajere stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in spatii amenajate. Administrarea locala va asigura precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

6. Sistemul individual de indepartare a reziduurilor menajere este permis numai in localitati rurale cu conditia prevederii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare

a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu impurifice sursele locale de apa.

7. Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de cartierele de locuinte, conform norme sanepid.

8. Dimensionarea rampelor de depozitare controlata se face in raport cu volumul total al reziduurilor colectate, tinandu-se seama de dezvoltarea viitoare a localitatii (minim pentru 5-10 ani).

b. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in afara intravilanului.

1. Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi :

- surse subterane ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila ;
- surse de suprafata – ce indeplinesc coditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa de suprafata – categ. I de folosinta si numai dupa tratare – apa potabila.

2. Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retele de distributie se vor proteja prin instituirea :

- zonelor de protectie sanitara cu regim sever si
- zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare.

3. Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a satisface nevoile gospodaresti si publice :

- 50 l om/zi – instalatii locale ;
- 100 l om/zi – instalatii centrale.

4. In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabile corespunzator unui consum de 12 ore.

d) statiilor de epurare a apelor si a locurilor de depozitare a reziduurilor.

6. In cadrul amenajarii si dotarii zonelor destinate odihnei si recreatiei , trebuie sa se asigure :

- a) instalatii de alimentare cu apa potabila ;
- b) WC publice si locuri pentru colectarea temporara a gunoaielor ;
- c) colectarea si indepartarea apelor uzate prin instalatii de canalizare, locale sau zonale a caror constructie si exploatare sa evite poluarea factorilor de mediu.

7. Substantele poluante, pulberile si alte nocivitati din zonele locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele de stat in vigoare.

8. Se recomanda distante minime de protectie sanitare intre zonele protejate si o serie de unitati ce produc disconfort si unele riscuri sanitare.

4.1. SALUBRITATE - GENERALITATI

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne cu rotile sau cu saci din materiale plastic.

Solutionarea probelemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul urbanistic, functional si compozitional.

Zonificarea necesara procesului de salubritate tine cont de zonele puternic producatoare de deseuri menajere si industriale, unele chiar periculoase (zone productive poluante, ferme agrozootehnice, spitale, pietele agro-alimentare, etc).

Se vor evita deasemenea depozitarile intamplatoare ale gunoierului mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele prin utilaje specializate. Deasemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Este interzisa cresterea in intravilan a animalelor mari in scopul sacrificarii, mai ales in zonele centrale, acestea producand pe langa gunoier animalier si disturbari in calitatea aerului, poluare fonica, prejudicierea relatiilor de buna vecinatate si a aspectului civilizat.

Deasemenea cresterea animalelor mici de curte se va face fara a deranja vecinatatile si fara a afecta spatiul public.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

5. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conf.art.10 R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conf. Art. 11-R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor art. 12 – R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conf.art. 13-R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conf.art. 14-R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T., stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism certificatul de urbanism (V.art.15 si Anexa 2 din R.G.U) ;

Autrorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conf. Art.16-R.G.U. ;

5.1. INDICI P.O.T. SI C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permisa a fi ocupata la sol cu constructii (inclusiv anexe si cai de acces stationare si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei.

Practic P.O.T., arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T., se poate mentine sau corecta situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definite ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime.

Prin asocierea P.O.T. – C.U.T., rezulta si se poate controla densitatea in diviziune teritoriala respectiva, exprimata in locuitori, apartamente etc.

Valorile C.U.T., pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului local.

6. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (v.art.17 si Anexa nr.3-R.G.U) si a prevederilor din studiile geotehnice elaborate de unitati autorizate.

Autorizarea executarii constructiilor si altor tipuri de lucrari (infrastructura, statii PECO, parcaje, garaje etc) se va face conf.art. 18-R.G.U.

Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a infrastructurilor feroviare se poate face cu avizul Ministerului Transporturilor si conf. Art. 20-R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culuoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul Ministerului Transporturilor conf. Art. 21-R.G.U.

6.1. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism conf.art.23-R.G.U.

- Aliniament = linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. Linia casei, linia gardului, a locuintei).

Regim de aliniere = linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii :

- pe aliniament ;
- retras de la aliniament in cazurile :
 - inscriere in regimul de aliniere existent ;
 - largirea drumului alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) ;
 - obtinerea unor distante (benzi) de protectie : 4,0 : 6,0 m ;
 - facilitatea crearii unor pieti, degajament, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ;
 - obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata.

regim de aliniere nou : - retragerea minima obligatorie 3,0-5,0 m, la intersectii luandu-se in calcul asigurarea vizibilitatii.

Cladirile cu functionare productiva din zona industriala pastreaza regimul de aliniere dar nu mai putin de 10,0m fata de aliniament.

Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situatie in parte se va asigura coerenta fronturilor in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit prin prezentarea unei desfasurari care sa cuprinda cel putin trei constructii stanga-dreapta.

6.2. DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI FATA DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2,0 – H.A.2) precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (v.art.24 – R.G.U).

Distanta minima prevazuta se majoreaza la :

- 4,0 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, servicii, depozite.

- 6,0 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina.

- constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu H2 dar nu mai putin de 4,0 m in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte distanta minima majorandu-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplarile de calcan intre locuinte si cladiri cu functiune productiva. Se interzice construirea de cladiri cu functiune productiva, mai ales in zona centrala sau perimetrala acesteia.

Se recomanda : evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

6.3. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA. DISTANTELE MINIME OBLIGATORII.

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, inosrire, salubritate, securitate in caz de seism, etc.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate la cornisa a cladirii celei mai inalte (H2) dar nu mai putin de 3,0 m.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi H2 dar nu mai putin de 4,0 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

DRUMURI SI ACCESE.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca :

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor v.art.25 si Anexa nr.4 – R.G.U.

- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conf. Art. 26-R.G.U.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu : Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta C 242/ 1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G si P.U.Z.

8. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conf. Art. 27-P.U.G.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conf. Art.28-R.G.U.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului daca legea nu dispune altfel, conf. Art. 29-R.G.U.

In zonele de extindere a intravilanului :

- *acolo unde exista conducte magistrale* de gaze, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare, etc., se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.
- *acolo unde nu exista retele tehnico-edilitare* autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem de alimentare cu apa si a realizarii de fose septice individuale sau de grup.

9. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI.

Autorizarea executarii parcelelor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art. 30-R.G.U.

Se vor mentine actualele parcele in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Pentru :

- cazul cladirilor izolate la reparcelare latimea parcelelor nu va fi mai mica de 12,0 m si mai mare de 20,0 m, latimi prea mari determinand o folosire ineficienta a retelelor tehnico-edilitara.
- cazul parcelelor de colt situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada trebuie sa fie 12,0 m (in cazul locuintelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (locuinte izolate cu patru fatade).

NOTA : Conditiiile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice cat si celor neregulate.

In cazul concesiionarii se vor respecta suprafetele stipulate in Legea nr. 50/1991 (republicata in a996) care prin articolul 15 aliniat b, limiteaza la 1.000 m² concesiionarea unei parcele pentru o locuinta (Legea nr. 2/1989 si Decretul – lege nr. 38/1990).

9.1 REGIM DE INMALTME AL CONSTRUCTIILOR.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

Regimul de inaltime va rezulta din inaltime medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (v.art.31-R.G.U).

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si de zona care le include, constructiile pot avea si inaltime mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere mentional, compozitional-urbanistic etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante opozitionale, etc.

Limitarea regimului de inaltime se poate datora unitatilor tehnologice productive (unitati industriale, argo-zootehnice, depozite, gospodarie comunala, constructii aferente

transportului feroviar, etc.) sau in zona de protectie a acestora, lucrari tehnico-edilitare si in cadrul zonei unitatilor cu destinatie speciala.

9.2 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza aspectul general al zonei – v.art. 32- R.G.U.

Prescriptiile vor urmari :

- armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc).
- imbunatatirea aspectului expozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne.
- Ridicarea nivelului calitativ al imaginii ;
- Corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajari exterioare cu caracter public.

Pentru cladirile sau ansamblurile cu vedere deosebita (munumente istorice, de arhitectura etc.) se instituie ZONA DE PROTECTIE PE O RAZA DE 100,0 m in care prescriptiile vor fi in consecinta si prevazute in documentatiile urbanistice ce vor fi supuse avizarilor si aprobarilor D.M.A.S.U.

10. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

10.1 PARCAJELE

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P 132/93 (si proiect nr. 6970 ; N/1992-URBANPROIECT) si respectarea prevederilor art.33 si Anexa nr.5 din R.G.U.

10.2 SPATIILE VERZI SI PLANTATE

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conf. art. si Anexa nr.6-R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure :

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe cca 40% din suprafata de aliniament si cladiri.
- Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protectie).

In cadrul BILANTULUI TERITORIAL al unei localitati se considera ca zona verde numai suprafetele ce depasesc 500 mp si cu una din laturi de 15,0 m.

10.3 IMPREJMUIRILE

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35. R.G.U.

Prin detalieri se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara pana la 0,60 m, iar cea superioara de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20 – 2,60 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietariilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.)
- pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza pana la o inaltime de 0,60 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltime de 2,20 – 2,60 m pentru asigurarea impotriva intruziunilor.

NOTA : Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi H2 dar nu mai putin de 4,0 m.

TITLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE.

Pntru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole :

- (A) generalitati
- (B) utilizare functionala si
- (C) conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Autorizarea realizarii constructiilor se va face :

- cu respectarea zonificarii functionale a intravilanului propus.
- cu respectarea prescriptiilor continute in Regulamentul General de Urbanism si in Regulamentul local de urbanism aferent documentariilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse intr-o zona cu functiune dominanta trebuie sa se compatibilizeze cu aceasta, evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin P.U.G.

De asemenea ,SE INTERZICE realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona care le include. Documentatia P.U.G, stabileste directiile de dezvoltare a localitatii in care armonizarea propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial, de aceea respectarea acesteia devine literalmente imperioasa.

11.1 DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR.

Conform art. 37 din R.G.U. prin *destinatia unui teren sau a unei constructii* se intelege modul de utilizare a acestora conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in prezentul Regulament, aprobat conform legii.

Precizari :

Autoritatile administratiei publice locale vor preciza prin Certificatul de Urbanism avizele si acordurile legale, necesare a fi respectate.

De asemenea, autoritatea administratiei publice locale, poate solicita prin Certificatul de Urbanism, in vederea fundamentarii deciziei de emitere a Autorizatiei de Construire, intocmirea unor studii si sau obtinerea unor avize specifice.

11.2 ZONIFICAREA FUNCTIONALA. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Pentru fiecare Unitate Teritoriala de Referinta recomandarile si prescriptiile rezulta din integrarea prevederilor cu caracter general cu cele pentru respectiva Unitate Teritoriala de Referinta.

- Zonele functionale stabilite conform Regulamentului local de urbanism, sunt puse in evidenta

in plansa de Reglementari a Planului Urbanistic General si in plansele desenate cuprinzand Unitatile Teritoriale de Referinta.

- Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate. In functie de marimea si complexitatea localitatilor, teritoriul acestora s-a impartit in unitati teritoriale de referinta (UTR) delimitate prin strazi existente sau limite cadastrale.

Principalele CRITERII DE IMPARTIRE A LOCALITATII IN UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA susnt urmatoarele :

- functiunea predominanta a zonei (omogenitatea) ;
- zone pentru care se vor elabora PUZ-uri (planuri urbanistice zonale) ;
- limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate, ape, etc).

CONTINUTUL PRESCRIPTIILOR SPECIFICE urmareste in principal urmatoarele aspecte :

- descrierea unitatii teritoriale (limite), aprecieri asupra fondului construit existent, functiuni dominante, regim de inaltime (disponibilitati de teren, echipare edilitara, prevederi, etc).
- reglementari propuse
- functiuni permise :
 - regim de inaltime (minim sau maxim) ;
 - amplasarea fata de arterele de circulatie – regim de aliniere ;
 - caracteristici arhitecturale (materiale de constructii , finisaje etc.) ;
 - stabilirea valorilor minime sau maxime ale coeficientului de utilizare si procentului de ocupare a terenului (C.U.T. si P.O.T) ;

-
- evidentiarea zonelor din cadrul U.T.R., cu interdictii temporare sau definitive de constructii ;
 - conditii speciale de interventie in zonele protejate
 - alte situatii specifice.

11.3 PRESCRIPTII LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE.

Pentru o mai buna operativitate a folosirii Regulamentului local de urbanism si urmaririi prescriptiilor cuprinse in acesta, teritoriul intravilan propus s-a subimpartit in unitati teritoriale de referinta – U.T.R-uri.

Reglementarile la nivel de U.T.R., reprezinta o detaliere a prescriptiilor specifice diferite in permisiuni, conditionari si restrictii aplicabile numai acelui U.T.R. la care se refera.

Prescriptii specifice cu Unitatile Teritoriale de Referinta (U.T.R).

In functie de marimea si complexitatea localitatilor, teritoriul acestora s-a impartit in unitati teritoriale de referinta (UTR) delimitate prin strazi existente sau limite cadastrale.

Pentru fiecare unitate teritoriala din localitate si teritoriu, continutul prescriptiilor specifice urmareste in principal urmatoarele aspecte :

- descrierea unitatii teritoriale (limite), aprecieri asupra fondului construit existent, functiuni dominante, regim de inaltime, disponibilitati de teren, echipare edilitara, prevederi etc).
- reglementari propuse :
 - functiuni permise
 - regim de inaltime (minim sau maxim)
 - amplasare fata de arterele de circulatie – regim de aliniere ;
 - caracteristici arhitecturale (materiale de constructii, finisaje etc.) ;
 - stabilirea valorilor minime sau maxime ale coeficientului de utilizare si procentului de ocupare a terenului (C.U.T si P.O.T) ;
 - evidentiarea zonelor din cadrul U.T.R., cu interdictii temporare sau definitive de constructii ;
 - conditii speciale de interventie in zonele protejate ;
 - alte situatii specifice ;

TITLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Zonele funcționale specifice localităților comunei Belcești sunt următoarele:

- CC** - Zonă centrală, centrul civic al comunei
- CE** - Zonă centrală sat
- L** - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
 - Li - locuințe individuale cu maxim P+2E;
 - Lc - locuințe colective cu maxim P+4E;
- IS** - Zonă pentru instituții și servicii
 - ISa - administrative și servicii;
 - ISe - învățământ și educație;
 - ISs - sanitare;
 - ISc - cultură;
 - ISct - culte;
 - ISco - comerciale și prestări servicii;
 - ISh - turism;
- ID** - Zonă pentru unități industriale și depozite
- A** - Zonă pentru unități agricole;
- C** - Zonă pentru căi de comunicație rutiere;
- CF** - Zonă pentru căi de comunicație, cai ferate;
- TE** - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară;
- SP** - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport.;
- GC** - Zonă pentru gospodărie comunală;
- RT/RD** - Zonă de risc cu restricții temporare sau definitive;
- AQ** - Zonă ape;

Zonele funcționale menționate sunt puse în evidență în planșele "Reglementări".

ZONĂ CENTRALĂ, CENTRUL CIVIC AL COMUNEI

– CC –

I. PRESCRIPTII GENERALE

- funcțiune predominanta :

- locuirea si dotarile corespunzatoare.

- institutii publice si servicii de interes general

- compusa din :

- locuinte rezidentiale colective cu si fara spatii libere la parter ;

- unitati si servicii de interes general (servicii colective si personale) administrativ – politice, financiar-bancare, invatamant, sanatate, cultura, culte, comert, alimentatie publica , prestari servicii.

- funcțiuni complementare :

- institutii publice si servicii de interes general;

- zona preponderent rezidentiala;

- plantatii de aliniament.;

- parcuri, complexe sportive si de agrement ;

- zona transporturilor rutiere.;

- zona pentru echipare tehnico-edilitara;.

Zonele sunt constituite din mixtarea diferitelor funcțiuni cu caracter general si comercial, cu locuinte dispuse in localitatile resedinta de comuna, incluse in zonele centrale ale acestora.

Se admite conversia locuintelor in alte funcțiuni cu conditia ca pe ansamblu sa continue sa fi o functie reprezentata de cel putin 30 % din Adc.

Restrictii :

- in zonele puse sub interdictie temporara de construire, nu se vor elibera autorizatii de construire pana nu se ridica interdictia si fara elaborare de P.U.Z

- Se vor respecta culoarele de protectie pentru retele edilitare, drumuri si ape din interiorul UTR-ului.

- solicitantii autorizatiilor de construire pe terenuri in panta trebuie avertizati ca

societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea cladirii in cazul incalcarii prevederilor Regulamentului Local de Urbanism.

Institutiile publice si serviciile de interes general – se vor individualiza ulterior in cadrul centrului de comuna

Acesta include :

- constructii administrative si financiar bancare ;
- constructii comerciale ;
- constructii de cultura ;
- constructii de cult ;
- pentru sport si agrement ;
- constructii de turism
- alte categorii – institutii publice sau servicii.

CC – inaltimea admisibila maxima : $P+4E = 15,00$ m.

Se recomanda P.U.Z in cazul in care se solicita un alt regim de inaltime, aliniament, POTsau CUT.

II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

- Art.1 – Utilizari permise :

CC – institutii, servicii si echipamente publice de nivel rezidential;

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru ateliere de proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale ;
- hoteluri, restaurante, agentii de turism ;
- loisir si sport in spatii acoperite ;
- lacasuri de cult ;
- servicii sociale, colective si personale ;
- comert cu amanuntul ;
- locuinte cu spatii publice la parter pentru profesii libere ;
- constructii si amenajari pentru functiuni compatibile ;
- locuinte individuale P+2 cu sau fara parter liber ;
- locuinte colective P+4, cu sau fara parter liber
- modernizari, amenajari ;
- mansardarea cladirii parter numai in baza unui proiect de specialitate ;
- supraetajari in baza unui proiect de specialitate ;

-
- parcaje la sol ;
 - spatii libere si circulatii pietonale, pasaje pietonale acoperite ;
 - spatii plantate – scuaruri, gradini ;
 - rezolvarea si amenajarea intersectiilor prin studii de specialitate ;
 - piata centrului civic ;

Sunt permise servicii publice si comerciale inclusiv posibilitatea de localizare a unor servicii comunale si a unor unitati manufacturiere nepoluante ;

Utilizarile admise vor tine seama de situatia de insertie a centrului de comuna existent si partial configurat in ansamblul de locuinte existent, in conditii foarte limitate de teren.

• Art. 2 – Utilizari permise cu conditii :

- se admit insertii si reconstructii cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau si a celor admise ;

- se admite mansardarea si ridicarea la 9,0 m a inaltimii cladirilor cu conditia respectarii pe lotizare a CUT.

- in cazul insulelor inguste din trama existenta si in cazul fundaturilor si incintelor semiprivatizate din noile lotizari, se recomanda dispunerea locuintelor pe aliniament ;

- se impune respectarea avizului geotehnic si respectarea regimului de aliniere, inaltime si a indicilor P.O.T si C.U.T.

- este obligatorie aprobarea in prealabil a documentatiilor in cazul constructiilor din zonele protejate ;

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice privind conformarea si dispunerea cladirilor in special regimul de construire care recomanda in general :

- in zona de ses – regim cuplat si izolat ;
- in zona de versanti – regim izolat ;
- in zona de podis – regim continuu, cuplat si izolat ;
- se admit activitati in care accesul publicului este liber, numai in conditia ca aceste activitati sa nu prezinte la strada un front mai mare de 30,0 m si sa nu se invecineze pe oricare din parcele alaturate de o cladire similara ci numai cu cladiri avand liber accesul trecatorilor ;
- toate cladirile vor avea parterul orientat spre strada functiunii care admite

accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific.

- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiul dintre constructii cu conditia ca acest lucru sa fie admis de situatia geotehnica si de cerintele de protectie a cladirilor existente si sa aiba acceptul scris al proprietarilor de teren.

- se admit adaposturi ALA, grupuri sanitare publice, spatii pentru administratia publica conform prevederilor legale.

- respectarea interdictiei temporare de constructii pana la eliminarea cauzelor generatoare de restrictii.

- Art. 3 – Utilizari interzise

- se interzic urmatoarele utilizari :

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 m de servicii si echipamente publice, scoli si de biserici ;

- functiuni comerciale si servicii specializate profesionale care depasesc suprafata de 200 mp Adc genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare ;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general (peste 5 autovehicule mici pe zi) prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie prin deseurile produse prin programul de activitati ;

- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor prevazute conform legii;

- depozitare en-gros ;

- depozitare de materiale re folosibile ;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice ;

- autobuze si statii de intretinere auto ;

-
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente ;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice ;
 - functiuni pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate ;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE:

• Art.4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).

Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile art.30 prevazute in RGU

CC – conform P.U.Z / P.U.D, sau studii de fezabilitate si documentatii de executie cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia.

- se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 300 mp si un front la strada de minim 12,0 m, in cazul constructiilor instituite intre 2 calcane laterale si de minim 18,0 m in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente : functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

Parcela se considera construibila daca de la limita de aliniament impusa de restrictii se respecta cumulativ urmatoarele conditii :

- *in cazul constructiilor insiruite*, o parcela are suprafata minima de 150 mp, un front la strada de minim 8,0 m, si un acces carosabil ocazional in lungul limitei posterioare ale parcelei pentru accesul vehiculelor popierilor si alte servicii ;
- *in cazul constructiilor cuplate si izolate*, o parcela are suprafata minima de 200 mp si un front la strada de minim 12,0 m.
- *in cazul locuintelor colective mici* formate din doua apartamente in cladiri cuplate sau izolate, o suprafata minima de 400 mp si un front la strada de minimum 12,0 m

-
- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea ;
 - parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute printr-o trecere de minim 3,0 m ;

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la strada de minim 30,0 m.

- pentru insertia unor cladiri pe terenul liber dintre constuctiile existente, terenul se va delimita prin PAC, astfel incat sa nu se blocheze circulatiile pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar si sa respecte distanta minima fata de cladirile existente stabilita prin expertiza tehnica si aliniamentul impus de restrictii.

• **Art.5 – Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Se vor respecta prevederile artr. 23 din RGU, precum si limita impusa de restrictii.

CC – conform PUZ / PUD, cu urmatoarele recomandari pentru elaborarea acestuia :

- in cazul cladirilor izolate si cuplate sa se adopte si tipul de doua locuinte separate (tipul de locuinta colectiv mica), avand avantajul accesului mai usor la proprietate in conditii superioare de confort si a utilizarii mai favorabile a terenului si a echiparii edilitare.
- se vor respecta distantele impuse prin reglementarile UTR – urilor .-
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament sau dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente ;
- cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pa latura opusa a strazii ;

Se recomanda ca in raport cu caracteristicile geotehnice sa se prefere urmatorul regim de construire :

- ***in zona de ses*** : constructii in regim cuplat si izolate : conformare in plan a raportului lungime / latime = $1/2 - 1/3$.
- ***In zona de podis*** : constructii in regim continuu, cuplat si izolat, conformare in plan a raportului lungime / latime = $1/2 - 1/2,5$

Se admite mansardarea si ridicarea la 6,0 m a inaltimii cladirilor cu contitia respectarii pe lotizare a CUT.

Se recomanda dispunerea locuintelor pe aliniament in cazul insulelor inguste din trama existenta si in cazul fundaturilor si incintelor semiprivat din noile lotizari.

Cladirile se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimele cladirilor sa nu depaseasca distanta fata de orice punct a aliniamentului pe frontul opus.

In cazul in care inaltimea este mai mare decat distanta dintre aliniament (situatia probabila in cazul fundaturilor cu un singur fir carosabil) cladirea se va retrage cu diferenta dintre inaltimea si distanta dintre aliniament dar nu cu mai mult de 3,0 m.

● **Art.6 – Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Se vor respecta prevederile art. 24 din RGU, precum si limita impusa de restrictii.

CC – conform PUZ / PUD, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia :

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat ;
- cladirile care adapostesc restrul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu ;

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 15,0m de la aliniament ;

- in cazul fronturilor discontinue, in care parcelele se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3,0 m, in cazul in care aceasta limita o separa de subzona rezidentiala sau de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5 m.

- construirea pe limita parcelei se interzice daca aceasta este si linia de separatie a subzonei de subzona rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice su unei biserici, se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu $1 / 2$ din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 5,0 m.

- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m.

- fata de limita posterioara cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin $1 / 2$ din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5,0 m.

- parapetul ferestrelor de pe fatadele orientate spre parcelele laterale care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai putin de 10,0m, se recomanda ca sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1,80 m de la pardoseala incaperilor.

- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite *regimul compact de construire* cu conditia respectarii celorlalte prvederi ale regulamentului.

• **Art. 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela. Distantele minime intre cladirile aceleiasi parcele.**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament.

CC – conform PUZ/ PUD, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acesteia.

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse ;
- distanta se poate reduce la jumatate de inaltime, dar nu mai putin de 2,0 m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit, sau a unor incaperi destinate pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.
- sunt admise in cazuri justificate, pe baza unor proiecte de specialitate extinderea de constructii cu aceleasi functiuni sau cu functiuni diferite.

• **Art. 8 – Circulatii si accese**

Se vor respecta prevederile art.25, 26 si anexa 4, din RGU, precum si limita impusa de restrictii CC – conform PUZ /PUD, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia ;

– parcela este construibila numai daca are asigurat un acces convenabil de minim 4,0 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut pe una din proprietatile invecinate ;

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,0 m.

- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in

timpul programului de functionare precum si pentru accesul la serviciu ;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati in deplasare;

• **Art. 9 - Stationarea autovehiculelor**

Se vor respecta prevederile art. 33 si anexa 5 din RGU, precum si limita impusa de restrictii :

– stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice ;

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 m :

- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior odata cu cresterea gradului de centru, si realizarea acestora.

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minimum un arbore la 4 masini.

• **Art. 10 – Conditii de echipare tehnico-edilitara**

In situatia in care zona nu dispune de retea publica de distributie a apei sau de canalizare se admite:

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienica generala a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate.

- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare ;

Parcellele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile
Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

CC - conform PUZ / PUD, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia.

– toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice existente ;

- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii ;

- pentru toate bransamentele se va tine seama de conditiile si prescriptiile impuse de structura geometrica a terenului si de nivelul apelor fratie ;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat ;

- data fiind intensitatea circulatiei pietonale – se recomanda la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate in retea de canalizare ;

-
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunera vizibila a cablurilor TV.

● **Art. 11 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor. Regim de inaltime**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- se va tine seama de conditiile geotehnice privind inaltimele recomandabile
- inaltimea maxima admisibila P-4 (15,0 m)
- inaltimea maxima admisibila P-E – M (9,0 m)
- inaltimea maxima admisibila P-2(9,0 m)
- inaltimea maxima admisibila P-1(6,0 m)
- inaltimea maxima admisibile P(M) (3,5 m)

● **Art. 12 –Aspectul exterior al cladirilor**

Se vor respecta prevederile art. 32 din RGU

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunii si exprimarii prestigiului investorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vcinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- Aspectul cladirilor va ezprima caracterul si expresivitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de « coerenta » si « eleganta »
 - cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje ;
 - Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala ;
 - toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis sarpanta
 - se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor si anexelor ;

● **Art.13 – Spatii libere si spatii plantate**

Se vor repecta prevederile art. 34 si anexa 3 din RGU – precum si limita impusa de restrictii:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada ;

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. In cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul centrului ;

- in zona de ses se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag si alte specii care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

- in zonele de versanti se recomanda speciile de salcam, frasin, : pentru alte specii se va cere un aviz de specialitate ;

- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40 % din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte ;

- se recomanda ca minim 75 % din terasele neutilizabile si 10 % din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ambientarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate ;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 masini de parcare.

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu cate un arbore la fiecare 100 mp ;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minim necesar pentru accese ;

Pentru zonele cu locuinte individuale P :

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada ;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu cate un arbore la fiecare 100 mp ;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minim necesar pentru accese ;

● **Art.14 – Imprejmuiri**

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU, precum si limita impusa de restrictii:

- se recomanda separarea terenurilor, echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 0,6 m inaltime din care 0,3 m soclu opac, dublate de gard viu.

- pentru locuintele fara parter comercial, gradinile la strada vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta de 1,20 m dublate sau nu cu gard viu.

- gardurile spre limitele separate vor putea fi opace cu înalțimi de maxim 2,20 m care vor avea spre vecini garaje, sere, anexe.

- În cazuri justificate se pot admite construcții fără împrejurimi

Pentru zonele cu locuințe individuale :

- se recomandă să se mențină caracterul existent al împrejurimilor ;

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 70% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 2, 0 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;

- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmirea documentației de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificată privind amenajarea teritoriului și urbanismului, documentații ce vor fi avizate de compartimentul de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Iași și aprobate de Consiliul Local al Comunei Belcești.

ZONA CENTRALĂ ÎN SATE

– CE –

I. PRESCRIPTII GENERALE

- functiune predominanta : - locuirea si dotarile corespunzatoare.

institutii publice si servicii de interes general

compusa din :

- zone continand servicii de interes general : comert, invatamant, culte ;
- locuinte rezidentiale colective cu si fara spatii libere la parter ;
- unitati si servicii de interes general (servicii colective si personale) invatamant, sanatate, cultura, culte, comert, alimentatie publica , prestari servicii.

- functiuni complementare :

- institutii publice si servicii de interes general
- zona preponderent rezidentiala – sat P, P-1, P-1(M)
- plantatii de aliniament.
- zona transporturilor rutiere.
- zona pentru echipare tehnico-edilitara.

Zonele sunt contituite din mixtarea diferitelor functiuni publice si cu caracter general cu locuinte incluse in zona centrala a satelor componente ale comunei

Se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ca pe ansamblu sa continue sa fi o functie reprezentata de cel putin 30 % din Adc.

Pot include servicii de interes general :

- constructii comerciale
- constructii de cult
- constructii de cultura
- constructii de sanatate
- constructii de invatamant
- inaltimea admisibila maxima : P – 1E (M) – 6,0 m

Restrictii :

- in zonele puse sub interdictie temporara de construire, nu se vor elibera autorizatii de construire pana nu se ridica interdictia.
- Se vor respecta culoarele de protectie pentru retele edilitare, drumuri si ape din interiorul UTR-ului.

II. UTILIZAREA FUNCTIONALA

- Art.1 – Utilizari permise :

- sedii ale unor firme si servicii.
- lacasuri de cult
- servicii sociale, colective si personale
- comert cu amanuntul
- locuinte cu spatii publice la parter pentru profesii libere P, P+M
- constructii si amenajari pentru functiuni compatibile
- modernizari, amenajari
- mansardarea cladirilor parter numai in baza unui proiect de specialitate.
- spatii plantate – scuaruri, gradini
- circulatii pietonale
- rezolvarea si amenajarea intersectiilor prin studii de specialitate ;

Sunt permise servicii publice si comerciale inclusiv posibilitatea de localizare a unor servicii si a unor unitati manufacturiere nepoluante.

Este obligatoriu ca in raport cu caracteristicile geotehnice ale terenului pentru care se solicita

Autorizatia de construire sa se respecte conditionarile impuse prin PUG, (PUZ, PUD si studiile geotehnice de la faza de executie) pentru orice lucrari de constructie, reconstructie, extindere, modernizare sau relotizare deoarece o interventie incompatibila intr-un anumit punct prezinta riscul de a antrena destabilizarea unui intreg sector de versant cu grupuri de alte cladiri precum si cu strazi si retele edilitare publice provocand importante pagube si punand in pericol siguranta locuitorilor.

Utilizarile admise vor tine seama de situatia de insertie a centrului de sat existent si partial configurat in ansamblul de locuinte existent, in conditii foarte limitate de teren.

- Art. 2 – Utilizari permise cu conditii :

- se admit functiuni comerciale si servicii specializate profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 100 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei se recomanda ca acestea sa fie dispuse la intersectii si sa se considere ca

au o arie de servire de 1000 m, se admite mansardarea considerandu-se ca se ia in calcul CUT cu un plus de 60% din aria ariei unui nivel curent :

- se admit insertii si reconstructii cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau si a celor admise ;

- se admite mansardarea si ridicarea la 3,50 m a inaltimii cladirilor cu conditia respectarii pe lotizare a CUT ;

- in cazul insulelor inguste din trama existenta si in cazul fundaturilor si incintelor semiprivatizate din noile lotizari se recomanda dispunerea locuintelor pe aliniament ;

- este obligatorie aprobarea in prealabil a documentatiilor in cazul constructiilor din zonele protejate;

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice privind conformarea si dispunerea cladirilor in special privind regimul de construire care recomanda in general :

- in zona de ses – regim cuplat si izolat

- in zona de versanti – regim izolat

- in zona de podis – regim cuplat si izolat

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 m, de servicii si echipamente publice, de scoli si de biserici.

- toate cladirile vor avea parterul orientat spre strada functiunii care admite accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific.

- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiul dintre constructii cu conditia ca acest lucru sa fie admis de situatia geotehnica si de cerintele de protectie a cladirilor existente si sa aiba acceptul scris al proprietarilor de teren

- nu se va construi pe pante mai mari de 50 %

- se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor

- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 20 %

- solicitantii autorizatiilor de construire pe terenuri in panta, trebuie avertizati ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea cladirii in cazul incalcarii prevederilor Regulamentului Local de urbanism si a conditiilor de autorizatie de construire.

• Art. 3 – Utilizari interzise

CS – se interzic urmatoarele utilizari :

-
- functiuni comerciale si servicii specializate profesionale care depasesc suprafata de 200 mp Adc genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare ;
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general (peste 5 autovehicule mici pe zi) prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie prin deseurile produse prin programul de activitati ;
 - constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor prevazute conform legii ;
 - depozitare en-gros ;
 - depozitare de materiale refolosibile ;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice ;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente ;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice ;
 - locuinte pe parcele ce nu depasesc conditii de construibilitate ;
 - respectarea interdictiei temporare de construire pana la eliminarea cauzelor generatoare de restrictii.

III. CONDITII DE AMPLASARE

• Art.4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).

Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile art.30 prevazute in RGU

- se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 300 mp si un front la strada de minim 12,0 m, in cazul constructiilor independente in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

Parcela se considera construibila daca de la limita de aliniament impusa de restrictii se respecta cumulativ urmatoarele conditii :

- *in cazul constructiilor cuplate si izolate*, o parcela are suprafata minima de 200 mp si un front la strada de minim 12,0 m.

- *in cazul locuintelor colective mici* formate din doua apartamente in cladiri cuplate sau izolate, o suprafata minima de 400 mp si un front la strada de minimum 12,0 m

- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea ;

- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute printr-o trecere de minim 3,0 m ;

- pentru insertia unor cladiri pe terenul liber dintre constuctiile existente, ternul se va delimita prin PAC, astfel incat sa nu se blocheze circulatiile pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar si sa respecte distanta minima fata de cladirile existente stabilita prin expertiza tehnica si aliniamentul impus de restrictii.

● **Art.5 – Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Se vor respecta prevederile artr. 23 din RGU, precum si limita impusa de restrictii.

– la limita impusa de restrictii :

- in cazul cladirilor izolate si cuplate sa se adopte si tipul de doua locuinte separate (tipul de locuinta colectiv mica), avand avantajul accesului mai usor la proprietate in conditii superioare de confort si a utilizarii mai favorabile a terenului si a echiparii edilitare.

- se vor respecta distantele impuse prin reglementarile UTR – TE ; UTR – TD si UTR-CF

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament sau dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente ;

- cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pa latura opusa a strazii ;

Se recomanda ca in raport cu caracteristicile geotehnice sa se prefere urmatorul regim de construire :

- ***in zona de ses*** : constructii in regim cuplat si izolate : conformare in plan a raportului lungime / latime = 1/2 – 1/3.

- ***In zona de podis*** : constructii in regim continuu, cuplat si izolat, conformare in plan a raportului lungime / latime = 1/2 – 1/2,5

Se admite mansardarea si ridicarea la 9,0 m a inaltimii cladirilor cu contitia respectarii pe

lotizare a CUT.

Se recomanda dispunerea locuintelor pe aliniament in cazul insulelor inguste din trama existenta si in cazul fundaturilor si incintelor semiprivatizate din noile lotizari.

Cladirile se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta fata de orice punct a aliniamentului pe frontul opus.

In cazul in care inaltimea este mai mare decat distanta dintre aliniament (situatia probabila in cazul fundaturilor cu un singur fir carosabil) cladirea se va retrage cu diferenta dintre inaltimea si distanta dintre aliniament dar nu cu mai mult de 3,0 m.

● **Art.6 – Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Se vor respecta prevederile art. 24 din RGU, precum si limita impusa de restrictii.

CS - cladirile publice se vor amplasa in regim izolat ;

- cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim discontinuu ;

- in cazul fronturilor discontinue, in care parcelele se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alina de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3,0 m, in cazul in care aceasta limita o separa de subzona rezidentiala sau de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5 m.

- construirea pe limita parcelei se interzice daca aceasta este si linia de separatie a subzonei de subzona rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici, se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu 1 / 2 din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 5,0 m.

- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m.

- fata de limita posterioara cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin 1 / 2 din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5,0 m.

- parapetul ferestrelor de pe fatadele orientate spre parcelele laterale care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai putin de 10,0m, se recomanda ca sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1,80 m de la paroseala incaperilor.

- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite *regimul compact de construire* cu conditia respectarii celorlalte prvederi ale regulamentului.

• **Art. 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela. Distantele minime intre**

cladirile aceleiasi parcele.

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament.

– cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse ;

- distanta se poate reduce la jumatate de inaltime, dar nu mai putin de 2,0 m numai in cazul in

care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit, sau a unor incaperi destinate pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

- sunt admise in cazuri justificate, pe baza unor proiecte de specialitate extinderea de constructii cu aceleasi functiuni sau cu functiuni diferite.

• **Art. 8 – Circulatii si accese**

Se vor respecta prevederile art.25, 26 si anexa 4, din RGU, precum si limita impusa de restrictii

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces convenabil de minim 3,5 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut pe une din proprietatile invecinate ;

- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accesul la serviciu ;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati in deplasare;

• **Art. 9 - Stationarea autovehiculelor**

Se vor respecta prevederile art. 33 si anexa 5 din RGU, precum si limita impusa de restrictii :

– stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice ;

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate se va

demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv. Acest parcaj va fi situat in cadrul centrului sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 m :

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minimum un arbore la 4 masini.

• **Art. 10 – Conditii de echipare tehnico-edilitara**

Se vor respecta prevederile art. 13, 16, 18, 27, 28 din RGU precum si limita impusa de restrictii;

In situatia in care zona nu dispune de retea publica de distributie a apei sau de canalizare se admite:

- alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienica generala a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate.

- evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare ;

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile

Restul utilitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice existente ;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii ;
- pentru toate bransamentele se va tine seama de conditiile si prescriptiile impuse de structura geometrica a terenului si de nivelul apelor fratie ;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat ;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate in reseaua de canalizare ;
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunera vizibila a cablurilor TV.

• **Art. 11 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor. Regim de inaltime**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- se va tine seama de conditiile geotehnice privind inaltimele recomandabile

- inaltimea maxima admisibila P-1(6,0 m)

- inaltimea maxima admisibile P(M) (3,5 m)

• **Art. 12 –Aspectul exterior al cladirilor**

Se vor respecta prevederile art. 32 din RGU

– aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunii cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate.

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje ;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala ;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis sarpanta
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor si anexelor ;

• **Art.13 – Spatii libere si spatii plantate**

Se vor respecta prevederile art. 34 si anexa 3 din RGU – precum si limita impusa de restrictii:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada ;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. In cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul centrului ;
- in zona de ses se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag si alte specii care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- in zonele de versanti se recomanda speciile de salcam, frasin, : pentru alte specii se va cere un aviz de specialitate ;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40 % din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte ;
- se recomanda ca minim 75 % din terasele neutilizabile si 10 % din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ambientarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate ;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 masini de parcare.

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu cate un arbore la fiecare 100 mp ;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minim necesar pentru accese ;

Pentru zonele cu locuinte individuale P :

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada ;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu cate un arbore la fiecare 100 mp ;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minim necesar pentru accese ;

● **Art.14 – Imprejmuiri**

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU, precum si limita impusa de restrictii:

- se recomanda separarea terenurilor, echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 0,6 m inaltime din care 0,3 m soclu opac, dublate de gard viu.

- pentru locuintele fara parter comercial, gradinile la strada vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta de 1,20 m dublate sau nu cu gard viu.

- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime de maxim 2,20 m care vor avea spre vecini garaje, sere, anexe.

- In cazuri justificate se pot admite constructii fara imprejmuiri

Pentru zonele cu locuinte individuale P:

- se recomanda sa se mentina caracterul existent al imprejurimilor ;

IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

● **Art.15. Indici POT si CUT**

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

-
- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
 - Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.
 - **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
 - Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
 - Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
 - Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Iasi si aprobate de Consiliul Local.

ZONA PENTRU LOCUINȚE

– L –

I. Funcțiunea dominantă a zonei

Locuirea.

II. Funcțiunile complementare admise ale zonei

Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme pentru animale mici;

Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire.

Se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ca pe ansamblu sa continue sa fi o functie reprezentata de cel putin 30 % din Adc.

Pot include servicii izolate de interes general :

-
- constructii comerciale
 - constructii de culte ;
 - constructii de invatamant ;
 - constructii de cultura ;
 - constructii de sport.

III.Utilizările permise:

- sedii ale unor firme si servicii.
- lacasuri de cult
- servicii sociale, colective si personale
- comert cu amanuntul
- locuinte cu spatii publice la parter pentru profesii libere P, P+M
- constructii si amenajari pentru functiuni compatibile
- modernizari, amenajari
- mansardarea cladirilor parter numai in baza unui proiect de specialitate.
- spatii plantate – scuaruri, gradini
- circulatii pietonale
- lucrari de consolidare a terenului
- lucrari tehnico-edilitare
- lucrari de ameliorare a microclimatului
- lucrari de modernizare a drumurilor
- plantatii de aliniament – in lungul arterelor de circulatie rutiera DN ; DI si DC
- rezolvarea si amenajarea intersectiilor prin studii de specialitate;

Sunt permise servicii publice si comerciale inclusiv posibilitatea de localizare a unor servicii si a unor unitati manufacturiere nepoluante.

Este obligatoriu ca in raport cu caracteristicile geotehnice ale terenului pentru care se solicita Autorizatia de construire sa se respecte conditionarile impuse prin PUG, (PUZ, PUD si studiile geotehnice de la faza de executie) pentru orice lucrari de constructie, reconstructie, extindere, modernizare sau relotizare deoarece o interventie incompatibila intr-un anumit punct prezinta riscul de a antrena destabilizarea unui intreg sector de versant cu grupuri de alte cladiri precum si cu strazi si retele edilitare publice provocand importante pagube si punand in pericol siguranta locuitorilor.

Utilizarile admise vor tine seama de situatia de insertie a functiunilor propuse in ansamblul de locuinte existent.

IV.Utilizări permise cu condiții:

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

– se admit functiuni comerciale si servicii specializate profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 100 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei se recomanda ca acestea sa fie dispuse la intersectii si sa se considere ca au o arie de servire de 1000 m, se admite mansardarea considerandu-se ca se ia in calcul CUT cu un plus de 60% din aria aria unui nivel urent :

- se admit insertii si reconstructii cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau si a celor admise
- in cazul insulelor inguste din trama existenta si in cazul fundaturilor si incintelor semiprivatizate din noile lotizari se recomanda dispunerea locuintelor pe aliniament.
- este obligatorie aprobarea in prealabil a documentatiilor in cazul constructiilor din zonele protejate
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice privind conformarea si dispunerea cladirilor in special privind regimul de construire care recomanda in general :
 - in zona de ses – regim cuplat si izolat
 - in zona de versanti – regim izolat
 - in zona de podis – regim cuplat si izolat
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 m, de servicii si echipamente publice, de scoli si de biserici.
- toate cladirile vor avea parterul orientat spre strada functiunii care admite accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific.
- se admite completarea cu cladiri comerciale in inteerspatiul dintre constructii cu conditia ca acest lucru sa fie admis de situatia geotehnica si de cerintele de protectie a cladirilor existente si sa aiba acceptul scris al proprietarilor de teren
- nu se va construi pe pante mai mari de 50 %
- se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor

-
- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 20 %
 - solicitantii autorizatiilor de construire pe terenuri in panta trebuie avertizati ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea cladirii in cazul incalcarii prevederilor Regulamentului Local de urbanism si a conditiilor de autorizatie de construire.

V. Interdicții temporare

Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;

Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

VI. Interdicțiile permanente

- În zonele de protecție a rețelelor electrice;
- În zona protecției albiilor – în aceste zone, 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 - în aceste zone 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;
- În zonele de protecție sanitară a stației de epurare nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 100m față de limita de proprietate, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei;
- În zonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu inundații – care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

VII. Orientarea față de punctele cardinale

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor;

-
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime – 1,5 ore la solstițiul de iarnă.

VIII. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente;

Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

IX. Amplasarea în interiorul parcelei

- b) Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine;
- c) Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12m posibil, min. 7,00m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție);
- d) Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

X. Amplasarea față de drumurile publice

Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

XI. Accese carosabile

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi) carosabile în interiorul zonei de parcelate cu lungimi de max. 25 m. vor avea o lățime de min. 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30m, o singură bandă de 3,5m lățime, cele cu o lungime de max. 100m, min. 2 benzi (7m.), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

XII. Accese pietonale

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii sau obiceiului);

XIII. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente;
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.

XIV. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

XV. Înălțimea construcțiilor

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

XVI. Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.

XVII. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat.

POT - ul maxim va fi de:

30% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;

50% pentru zonele centrale ale localității.

15% pentru zonele de versant;

XVIII. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprimă 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

0.90 mp ADC/mp teren pentru P+2+M

1.50 mp ADC/mp teren pentru P+4+M

0,30 mp ADC/mp teren pentru P+M

XIX. Parcaje

- Câte 2 locuri de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu în funcție de gradul de motorizare;
- Spații verzi și 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.

XX. 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.

XXI. Tipurile de subzone funcționale

Li – locuințe individuale cu maxim P+2E;

Lc – locuințe colective cu maxim P+4E;

ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

– IS –

I. PRESCRIPTII GENERALE

funcțiune predominantă : institutii si servicii publice izolate de interes general

II. UTILIZAREA FUNCTIONALA

- utilizari permise :

- unitati de interes public din categoriile : invatamant, sanatate, administratie, cultura, culte, sport, agrement si turism, constructii administrative, financiar-bancare si asigurari, unitati comerciale de alimentatie publica si prestari de servicii.

- utilizari permise cu conditii :

- ridicarea interdictiilor in zonele aflate in interdictie temporara de construire.
- documentatii specializate si aprobate pentru investitiile din zonele protejate
- masuri PSI
- rezolvarea si amenajarea intersectiilor prin studii aprobate

- utilizari interzise:

- unitati poluante generatoare de noxe: trafic intens sau pericole tehnologice
- amplasari de constructii provizorii : (chioscuri) cu caracter permanent.

III. CONDITII DE AMPLASARE

Conditii specifice de amplasare pe tipuri de dotari.

- PRINCIPII, REGULI SI NORME REFERITOARE LA ;

- a. cerere potentiala
- b. zona deservita
- c. raza de servitute
- d. suprafata minima de teren

IV. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure însorirea spațiilor și a birourilor;
- Construcții de cult – în funcție de specificul cultului;
- Construcții de cultură – nu se impun restricții de orientare;
- Construcții de învățământ – sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest;
- Construcții de sănătate – punct sanitar – orientare sud, sud – est;

V. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu;

VI. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

VII. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor;

VIII. ACCESE CAROSABILE

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cult – se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale;
- Construcții de cultură – se asigură accese carosabile separate pentru spectatori;
- Construcții de învățământ – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale;
- Construcții de sănătate – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

IX. ACCESE PIETONALE

-
- Asigurarea de accese în toate cazurile și eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.

X. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.
- Parcelarea
- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului.

XI. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față 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.

XII. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

XIII. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- Se va respecta POT maxim – 30%
- Construcții de învățământ - 25% teren ocupat cu construcții;
 - 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori);
- Construcții de sănătate – maxim 20% zonă ocupată de construcții, diferența – accese, zonă verde cu rol decorativ și de protecție.

XIV. PARCAJE

- Construcții administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariați;
- Construcții comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă;

- Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;
- Construcții de cultură – un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală;
- Construcții de învățământ – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

XV. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- Construcții administrative – minim 15% din suprafața terenului;
- Construcții comerciale – 2 – 5% din suprafața terenului;
- Construcții de cult – spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă;
- Construcții de cultură – 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;

XVI. ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă împrejurimi tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;

XVII. Tipurile de subzone funcționale

ISa	– administrative și servicii;
ISe	– învățământ și educație;
ISs	– sanitare;
ISc	– cultură;
ISct	– culte;
ISco	– comerciale și prestări servicii;
ISh	– turism;

– IS.a – unitati administrative si servicii izolate

- **Principii :**
- asigurarea accesibilitatii la transport public;
- amplasare dupa importanta (zona centrala);
- conlucrarea cu alte functiuni admise

Reguli :

- evitarea amplasarii in zone poluate sau a terenuri improprie construirii;
- amplasarea in zone compatibile: zona centrala sau alte centre de interes public;
- accese pietonale si carosabile ;
- echiparea tehnico-edilitara
- retrageri de min.40,0 m fata de axul drumului cu trafic intens
- retrageri necesare ale constructiilor pentru asigurarea salubritatii si interventiei in caz de cutremur, incendii, etc
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi si plantat ;

Norme pentru :

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	Total populatie	Conform interesului public	nenormabil	0,05 mp
Cladiri ale administratiei locale	Total populatie norma 3 – 4 angajati 1.000 locuitori	localitate	nenormabil	0,1 mp

– IS.e– unitati invatamant si educatie izolate

Principii:

- cuplarea, in masura posibilitatilor a unitatilor de niveluri diferite (de ex.:scoala+gradinita);
- asigurarea spatiilor verzi si de joaca;
- favorizarea conlucrarii cu amenajarile sportive publice ;
- evitarea amplasarii la arterele de trafic intens (in special greu) – in caz contrar se vor practica retrageri de cel putin 40,0 m fata de axul drumului ;
- asigurarea accesibilitatii la transportul public
- conlucrare cu alte unitati de interes public.

Reguli :

- evitarea amplasarii in vecinatatea surselor de poluare
- evitarea terenurilor impropriei construirii
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare
- asigurarea conditiilor de igiena si protectia impotriva incendiilor ;
- retrageri de minim 20 m fata de aliniament ;
- asigurarea parcajelor ;
- parcela va avea forma unui poligon regulat si un front stradal de minim 50,0 m.

Norme pentru :

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Gradinite	populatie prescolari 3-6 ani ; norma : 4-6 locuri :100 loc.	zone 1.000 – 6.000 locuitori	300 – 500 m (5` mers pe jos)	22 mp
Scoli primare	Populatie cu	zone	500 – 1.000 m	15 – 20 mp

si gimnaziale	scolarizare obligatorie : 7-14 ani ; norma : 12-15 locuri 100 loc.	3.000- 12.000 locuitori	(15` mers pe jos)	
Licee	populatie 15-18 ani norma : 5-7 elevi/100 loc.	zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp
S c o l i profesionale	populatie 15-18 ani; norma 4-6 elevi 100 loc.	Localitate, teritoriu	1.000-1.500 m (15` mers pe jos ; 301 cu transp.public)	15-20 mp
Scoli postliceale	populatie 19-22 ani; nenormat	Oras, teritoriu	nenormabila	20-25 mp.

– IS.s– unitati sanitare izolate

Principii:

- accesibilitati la transport public
- vecinatati linistite;
- cuplarea unitatilor sanitare cu specializari diferite (dupa caz);
- posibilitate conlucrarii cu alte tipuri de institutii si servicii publice

Reguli :

- evitarea amplasarii in zone poluate
- evitarea terenurilor improprie construirii
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile, diferentiat : pentru personal si pacienti ;
- echiparea tehnico-edilitara
- retragere de minim 22 m fata de axul drumului cu trafic intens ;
- retrageri necesare asigurarii conditiilor de igiena si de protectie impotriva incendiilor ;

- asigurarea parcajelor pentru public si pentru salariati
- amenajarea spatiilor plantate ;

Norme pentru :

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Crese	populatie 0 - 3 ani ; norma : 12-15 copii :1000 loc.	zone 2.000 – 6.000 locuitori	200 – 300 m (5` mers pe jos)	25 mp
Leagane copii orfani si abandonati	Populatie 0 – 6 ani	Localitate teritoriu	nenormabila	50 mp
Dispensar policlinic	Total populatie Norma 7.000 consultatii an/1000 locuitori	zona localitate 25.000 locuitori	1.000 – 1500 m (25` mers pe jos)	Cca. 3,0 mp / consultatie
Farmacie	Populatie totala normabil functie de necesitati .	Zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15` mers pe jos)	20 mp/1000 locuitori

– IS.c– unitati pentru cultura izolate

Principii:

- vecinatati linistite;
- cuplarea unitatilor de cultura cu profile diferite;
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice admise

Reguli :

- evitarea amplasarii in vecinatatile unor surse de poluare si pe terenuri improprii construirii;
- asigurarea circulatiei carosabile si pietonale
- echiparea tehnico-edilitara
- retragerea cu minim 22 m fata de axul drumului cu trafic intens ;
- retragerea fata de aliniament si de cladirile invecinate din ratiuni functionale ;
- asigurarea evacuarilor si protectiei impotriva incendiului ;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi si plantat ;

Norme pentru :

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Biblioteca publica	norma : 7 vol.loc.la zona deservita	3.000-10.000 locuitori	800 – 1.000 m	0.030 mp
Cinematograf	Total populatie zona Norma : 20-35 locuri 1.000 locuitori	10.000-30.000 locuitori	nenormabila	0,25 mp
Club	Total populatie Norma 3-4 locuri 1000 locuitori	3.000-10.000 locuitori	5.000 – 1.000 m	0,10 – 0,20 mp

– IS.ct – unitati de culte izolate

Principii:

- accesibilitate ;a transportul public
- vecinatati linistite;
- cuplarea cu institutii administrative legate de practicarea cultelor (dupa caz);
- conlucrarea cu unitati si servicii publice admise

Reguli :

- amplasare in zone compatibile
- evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile ;
- echiparea dupa caz cu retele tehnico-edilitara
- orientarea fata de punctele cardinale ;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi si plantate ;

Norme pentru :

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Biserica parohiala	Populatie apartindnd aceleiasi confesiuni	1.500-3.000 locuitori	500 m	0.8-0,9 mp / enorias
Cimitire	Populatie totala	Total localitate	nenormabil	2,0-2,5 mp

– IS.co – unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii izolate

Principii:

- Amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate;
- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public;
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție;

Reguli:

- Amplasarea în zone compatibile și evitarea terenurilor improprie construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare;
- Echipare tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor și depozitărilor;
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban;

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	Total populație; norma: 200 mpAdc/ 1.000 locuitori	Zona 2.000- 5.000 loc.	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piață agro-alimentară	Total populație; norma: 120 mpAdc/1.000 loc.	Localitate și teritoriu (min. 7.000 loc.)	Nenormabil	0,20 mp
Stație service auto	Total populație	Localitate	Nenormabil	0,12 mp

– IS.h – unitati pentru turism izolate

Principii

- vecinatati linistite, de preferinta in apropierea spatiilor verzi ;
- accesibilitatea la transport si comunicatii

- conlucrarea cu unitati comerciale si de alimentatie publica, cu institutii culturale si alte amenajari pentru sport si loisir;

Reguli :

- evitarea amplasarii in preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile separate pentru turisti si pentru zonele de serviciu;
- echipare tehnico-edilitara ;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi, plantatii decorative, dalaje, mobilier urban etc.

Norme pentru :

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Hotel	populatie in deplasare (turism, afaceri) norma : 8-15 locuri 1.000 locuitori	localitate ; teritoriu	nenormabil	50-150 mp
Motel	populatie in deplasare Norma : 5 locuri / 1000 locuitori	Localitate, teritoriu	nenormabil	75 -100 mp

ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

– ID –

I. PRESCRIPTII GENERALE

- functiune predominanta – spatii de activitate industrială.
- compusa din : *activitati industriale si prestari servicii de tip industrial de capacitate, depozitari ce implica activitati industriale*
- functiuni complementare :
 - institutii publice si servicii de interes general a.b.f.
 - plantatii de aliniament
 - spatii plantate pentru ameliorarea microclimatului

-
- zona transporturilor rutiere si CF ;
 - zona pentru echipare tehnico-edilitara
 - constructii aferente retelelor tehnico-edilitare
 - activitati agricole

II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

U.T.R-ul pentru a deveni intradevar de referinta, necesita intocmirea unor documentatii tehnice corecte (Studii de fezabilitate) si autorizarea numai a solutiilor de sistematizare verticala si amenajare functionala cu caracteristici arhitecturale de calitate si specifice activitatii pe care o reprezinta.

Cuprinde zonele industriale din intravilan. Se preconizeaza ca acestea sa pastreze actuala utilizare a terenului sau sa aiba loc conversii spre alte activitati mai putin poluante.

Nu se recomanda extinderea acestor suprafete ci eficientizarea, modernizarea, retehnologizarea si restructurarea lor.

• Art. 1 – Utilizari permise :

- sunt admise numai functiunile industriale specifice activitatii:
 - sunt admise constructiile si amenajarile industriale cu facilitatile necesare in spatii acoperite si neacoperite specifice activitatii prestate conform legilor si normelor in vigoare.
 - sunt admise constructiile legate de programul specific functiunii specializate ;
 - nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei de interes local;
 - spatii plantate de protectie fata de vecinatati ;
 - drumuri interioare carosabile pentru intretinerea spatiilor si de deservire, parcaje, garaje proprii ;
 - circulatii pietonale interioare ;
 - mobilier urban de agrementare a spatiilor de acces ;
 - adaposturi ALA, grupuri sanitare, spatii pentru administratie, productie, depozitare si intretinere ;

• Art.2 – Utilizari permise cu conditionari :

– orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile legale si cu normele de protectie stabilite pe plan local.

- se admite utilizarea pentru activitati industriale cu conditia ca prin dimensionarea si configurarea spatiilor libere fara vegetatie inalta sa nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local

- se admit adaposturi ALA.

• **Art. 3 - Utilizari interzise :**

– nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei de interes local ;

- nu se admite nici un fel de activitati care polueaza zona ;

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare :

○ orice fel de activitati care nu respecta normele de protectie a mediului :

○ orice schimbari ale functiunilor specializate ;

- se interzice efectuarea de activitati care nu au la baza un studiu de fezabilitate ;

- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte ecologice daunatoare localitatii ;

- se interzic amenajarile in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatiile majore si retele de transport a energiei si gazelor, altele decat cele specificate prin legislatia in vigoare ;

- se interzic activitatile care nu asigura spatii corespunzatoare de parcare potrivit tipului si dimensiunii activitatii prestate.

- sunt interzise orice lucrari de terasamente care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

III. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

• **Art.4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).**

– conform limitelor stabilite prin prezentul regulament.

• **Art.5 – Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament.

– in baza unu studiu de fezabilitate conform legii si studiilor de specialitate

• **Art.6 – Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament.
– in baza unui Studiu de fezabilitate conform legii si studiilor de specialitate.

• **Art. 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela. Distantele minime intre cladirile aceleiasi parcele.**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament.
– in baza unui Studiu de fezabilitate, conform legii si studiilor de specialitate;

• **Art.8 – Circulatii si accese**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament
– in baza unui Studiu de fezabilitate conform legii si studiilor de specialitate

• **Art.9 – Stationarea autovehiculelor**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament
- in baza unui Studiu de fezabilitate conform legii si studiilor de specialitate

• **Art.10 – Conditii de echipare tehnico-edilitara**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament
- in baza unui Studiu de fezabilitate conform legii si studiilor de specialitate

• **Art. 11 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor. Regim de inaltime**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament
- in baza unui Studiu de fezabilitate conform legii si studiilor de specialitate

• **Art. 12 –Aspectul exterior al cladirilor**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament
- in baza unui Studiu de fezabilitate conform legii si studiilor de specialitate. Fronturile impun autorizarea numai a constructiilor cu un grad ridicat privind expresivitatea arhitecturala a finisajelor.

• **Art.13 – Spatii libere si spatii plantate**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- in baza unui Studiu de fezabilitate conform legii si studiilor de specialitate

• **Art.14 – Imprejmuiiri**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- in baza unui Studiu de fezabilitate conform legii si studiilor de specialitate

IV – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

• **Art.15. Indici POT si CUT**

- se vor respecta prevederile art. 15 si anexa 2 din RGU

Conform legislatiei procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin Studiul de fezabilitate.

Pentru zonele agricole existente nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului

Se propun : POT = 50 %, CUT = 1,5

ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

– A –

I. PRESCRIPTII GENERALE

• functiune predominanta : spatii de activitate agricola ;

- compusa din : *activitati agricole*

• functiuni complementare :

– institutii publice si servicii de interes general

– plantatii de aliniament

– spatii plantate pentru ameliorarea microclimatului

– zona transporturilor rutiere si CF ;

– zona pentru echipare tehnico-edilitara

– constructii aferente retelelor tehnico-edilitare

– activitati industriale, si prestari servicii de tip industrial de capacitate, depozitari ce implica activitati industriale.

II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

U.T.R-ul pentru a deveni intradevar de referinta, necesita intocmirea unor documentatii tehnice corecte (Studii de fezabilitate) so autorizarea numai a solutiilor de sistematizare verticala si amenajare functionala cu caracteristici arhitecturale de calitate si specifice activitatii pe care o reprezinta.

Cuprinde zonele agricole din intravilan. Se preconizeaza ca acestea sa pastreze actuala utilizare a terenului sau sa aiba loc conversii spre alte activitati mai putin poluante. Nu se recomanda extinderea acestor suprafete, si modernizarea, amenajarea, retehnologizarea si eficientizarea lor.

- **Art.1 – Utilizari permise :**

- sunt admise numai functiunile agricole specifice :

- sunt admise constructiile si amenajarile agricole cu facilitatile necesare in spatii acoperite si neacoperite specifice activitatii agricole conform legilor si normelor specifice in vigoare.
- sunt admise constructiile legate de programul specific functiunii specializate ;
- nu se admite nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei de interes local;
- spatii plantate de protectie fata de vecinatati ;
- drumuri interioare carosabile pentru intretinerea spatiilor si de deservire, parcaje, garaje proprii ;
- circulatii pietonale interioare ;
- mobilier urban de agrementare a spatiilor de acces ;
- grupuri sanitare, spatii pentru administratie, productie, depozitare si intretinere ;
- sunt admise constructiile legate de programul specific functiunii specializate ;

- **Art.2 – Utilizari permise cu conditionari :**

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile legale si cu normele de protectie stabilite pe plan local.
- se admite utilizarea pentru activitati agricole cu conditia ca prin dimensionarea si configurarea spatiilor libere fara vegetatie inalta sa nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

- Art. 3 - Utilizari interzise :

- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei de interes local ;
- nu se admite nici un fel de activitati care polueaza zona ;
- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare :
 - orice fel de activitati care nu respecta normele de protectie a mediului :
- se interzice efectuarea de activitati care nu au la baza un studiu de fezabilitate ;
- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte ecologice daunatoare localitatii ;
- se interzic amenajarile in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatiile majore si retele de transport a energiei si gazelor, altele decat cele specificate prin legislatia in vigoare ;
- se interzic activitatile care nu asigura spatii corespunzatoare de parcare potrivit tipului si dimensiunii activitatii prestate.
- sunt interzise orice lucrari de terasamente care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE

- Art.4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).

- conform limitelor stabilite prin prezentul regulament de la limita de aliniament impusa de restrictii.

- Art.5 – Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament.

- in baza unu studiu de fezabilitate conform legii si studiilor de specialitate
- la limita impusa de restrictii

- Art.6 – Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament.

- in baza unui Studiu de fezabilitate conform legii si studiilor de specialitate.

-
- Art. 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă. Distanțele minime între cladirile aceleiași parcele.

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament.

– în baza unui Studiu de fezabilitate, conform legii și studiilor de specialitate;

- Art.8 – Circulații și accese

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

– în baza unui Studiu de fezabilitate conform legii și studiilor de specialitate

- Art.9 – Stationarea autovehiculelor

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- în baza unui Studiu de fezabilitate conform legii și studiilor de specialitate

- Art.10 – Condiții de echipare tehnico-edilitară

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- în baza unui Studiu de fezabilitate conform legii și studiilor de specialitate

- Art. 11 – Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor. Regim de înălțime

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- în baza unui Studiu de fezabilitate conform legii și studiilor de specialitate

- Art. 12 –Aspectul exterior al cladirilor

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- în baza unui Studiu de fezabilitate conform legii și studiilor de specialitate. Fronturile impun autorizarea numai a construcțiilor cu un grad ridicat privind expresivitatea arhitecturală a finisajelor.

- Art.13 – Spații libere și spații plantate

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- în baza unui Studiu de fezabilitate conform legii și studiilor de specialitate

- Art.14 – Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- in baza unui Studiu de fezabilitate conform legii si studiilor de specialitate
Conform legislatiei se stabilesc prin Studiul de fezabilitate.

IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

- Art.15. Indici POT si CUT

- se vor respecta prevederile art. 15 si anexa 2 din RGU

Conform legislatiei procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin Studiul de fezabilitate.

Pentru zonele agricole existente nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului

Se propun : POT = 50 %, CUT = 1,5

Se propun : POT = 50 %, CUT – 1,5

ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

– C –

I. PRESCRIPTII GENERALE

- functiune predominanta:- cai de comunicatie rutiere. Circulatie si transport rutier

- servicii compatibile functiei de baza si celelalte zone functionale

- compusa din: *cai de comunicatie rutiere clasate (DC, DJ, DN) si culoarele lor de protectie*

- functiuni complementare :

– centru de comuna

– centru de sat

– zona preponderent rezidentiala cu cladiri de tip rural - comuna

- zona preponderent rezidentiala cu cladiri de tip rural – sat

– monumente de arhitectura

– activitati industriale, si prestari servicii de tip industrial de capacitate, depozitari ce implica activitati industriale

-
- zona activitati agricole
 - institutii publice si servicii de interes general
 - plantatii de aliniament
 - parcuri, complexe sportive si de agrement
 - spatii pentru protectia versantilor si a apelor
 - spatii plantate pentru ameliorarea microclimatului
 - zona transporturilor rutiere
 - zona pentru echipare tehnico-edilitara
 - constructii aferente retelelor tehnico-edilitare
 - cimitire
 - teren destinat depozitului controlat de gunoi.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

U.T.R-ul, pentru a deveni intradevar de referinta , necesita intocmirea unor documentatii de urbanism corecte (PUZ sau Studiu de fezabilitate) si autorizarea numai a solutiilor de sistematizare verticala si amenajare functionala cu caracteristici arhitecturale de calitate si specifice activitatii pe care o reprezinta.

• Art. 1 – Utilizari permise:

- C- DC, DJ, DN – realizarea de artere noi de circulatie , strazi interioare, artere ocolitoare,etc.
- lucrari de modernizare, de reparatii si de intretinere a retelei de strazi existente : largirea, alinierea, pietruirea si asfaltarea lor ;
 - pentru alinierea partii carosabile a strazii se pot efectua corectari prin retrageri de garduri, fara demolari de cladiri asigurandu-se totodata treceri de pietoni si trotuare cu latime minima, cel putin de o parte a carosabilului ;
 - realizarea lucrarilor tehnico-edilitare aferente drumului
 - realizarea de :
 - perdele de protectie spre zona de locuit, plantatii de aliniament rezistente la nocivitati
 - lucrari de imbunatatire a traficului rutier in intravilan ;
 - unitati ale intreprinderii de transport ;
 - garaje, spatii de stationare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun

-
- trotuare, refugii si alei pietonale ;
 - benzi pentru biciclisti ;
 - elemente de consolidare a partii carosabile ;
 - amenajari intersectii ;
 - benzi de aliniament, plantatii joase mediane ;
 - echipamente publice compatibile cu terenurile rutiere ;
 - lucrari de terasament ;
 - lucrari si perdele protectie impotriva noxelor si poluarii fonice dinspre caile de comunicatii.

• **Art. 2 – Utilizari permise cu conditionari:**

C -DC, DJ, DN – incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscului de incendiu si explozie ;

• **Art.3 – Utilizari interzise:**

C-DC, DJ, DN – nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza circulatia si nu asigura protectia zonei de interes local ;

- pentru drumuri nationale zona de protectie adiacenta drumului este de 22 m din axul drumului ;
- pentru drumuri judetene zona de protectie adiacenta drumului este de 20 m din axul drumului
- pentru drumuri comunale zona de protectie adiacenta drumului este de 18 m din axul drumului ;
- sunt interzise orice lucrari de terasamente care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- se interzice depozitarea deseurilor si a gunoierului menajer in zona drumului
- se interzice orice amenajare care sa atraga locuitorii in spatii de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si retele de transport a energiei si gazelor ;
- se interzice orice constructie in zonele marcate cu hasuri ca fiind sub interdictie temporara de construire in cazurile :

1. – trasee viitoare pentru cai de comunicatii

2. - amenajari intersectii pana la precizarea solutiilor definitive si ridicarea interdictiei temporare de construire ;

- se interzice lucrarile care conduc la degradarea peisajului si a relatiilor de vecinatate ;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

• Art.4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).

C-DC, DJ, DN – fara obiect, conform limitelor stabilite prin profilul si categoria drumului.

• Art.5 – Amplasarea constructiilor fata de aliniament

C-DC, DJ, DN – conform legii si conform studiilor de specialitate

- se vor respecta amplasamentele propuse prin PUG

se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Indici P.O.T si C.U.T.

- se vor respecta prevederile art. 15 din RGU.

Se vor stabili prin Studiul de fezabilitate sau prin studii de specialitate.

- se propun :

P.O.T = 50 % ; C./U.T = 0,5

ZONA PENTRU CĂI DE TRANSPORT FERROVIAR

– CF –

I. PRESCRIȚII GENERALE

• funcțiune predominanta:- cai de comunicatie CF si constructii aferente. Circulatie si transport feroviar.

- compusa din: *cai de comunicatie feroviare CF si culoarele lor de protectie*

• funcțiuni complementare :

– zona preponderent rezidentiala – cu cladiri de tip rural - comuna

-
- zona preponderent rezidentiala – cu cladiri de tip rural – sat
 - activitati industriale si prestari servicii de tip industrial de capacitate, depozitari ce implica activitati industriale
 - zona cu activitati agricole
 - spatii plantate pentru ameliorarea microclimatului
 - zona transporturilor rutiere
 - zona pentru echipare tehnico-edilitara
 - constructii aferente retelelor tehnico-edilitare

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• Art. 1 – Utilizari permise:

Se vor respecta prevederile art.20 din RGU

- CF – realizarea de linii noi de circulatie: interioare, traseee ocolitoare etc.
 - lucrari de modernizare, de reparatii si de intretinere a retelei de linii existente ;
 - pentru alinierea culoarelor de trafic CF, se pot efectua corectari prin retrageri de garduri, fara demolari de cladiri, asigurandu-se pentru pietoni treceri peste linii controlate si trotuare cu latime minima, cel putin de o parte a liniei in zonele de intravilan.
 - realizarea lucrarilor tehnico-edilitare aferente liniilor ;
- realizarea de:
- perdele de protectie spre zona de locuit – plantatii rezistente la nocivitati amplasate in afara zonei de 100 m – zona de asigurare a vizibilitatii in traficul CF;
 - lucrari de imbunatatire a traficului CF ;
 - unitati ale intreprinderilor de transport ;
 - spatii de stationare, gari, halte CF ;
 - elemente de consolidare a partii carosabile ;
 - amenajari intersectii ;
 - lucrari de terasament ;
 - lucrari de investitii.

• Art. 2 – Utilizari permise cu conditionari:

-CF incintele unitatilor de transport CF vor respecta masurile si normele admisibile de poluare ;

Se va avea in vedere :

- delimitarea terenurilor destinate activitatii feroviare : vizibile dinspre drumurile publice, in conformitate cu reguli de securitate feroviara ;
- autorizarea realizarii constructiilor si instalatiilor in zona de protectie a infrastructurii feroviare (100m stanga-dreapta masurata de la limita zonei cadastrale CFR, indiferent de proprietar) se va face numai cu avizarea documentatiilor de catre Ministerul Transporturilor si a SNCFR.

● **Art.3 – Utilizari interzise:**

- CF – nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza circulatia si protectia zonei CF.
 - sunt interzise orice lucrari de terasamente care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine ;
 - se interzice depozitarea deseurilor si a gunoiului menajer in zona drumului
 - se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatii de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore CF.
 - se interzic lucrarile care conduc la degradarea perisajului si a relatiilor de vecinatate ;
- se interzice orice constructie in zonele marcate cu hasuri ca fiind sub interdictie temporara de construire in cazurile :
1. – trasee viitoare pentru cai de comunicatii
 2. - amenajari intersectii pana la precizarea solutiilor definitive si ridicarea interdictiei temporare de construire ;

II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR.

● **Art.4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).**

- fara obiect, conform limitelor si profilului stabilit prin prezenta documentatie

● **Art.5 – Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

- conform legii si conform studiilor de specialitate. Se vor respecta prevederile articolului 20 din RGU.

- se vor respecta amplasamentele propuse prin PUG

- se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice.

- **Art.6 – Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- fara obiect

- se vor respecta amplasamentele propuse prin PUG.

- conform necesitatilor tehnice si normelor specifice

- **Art. 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela. Distantele minime intre cladirile aceleiasi parcele.**

Se vor respecta prevederile art.20 din RGU.

- fara obiect

- se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice.

- **Art. 8 – Circulatii si accese**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- conform legii si conform studiilor de specialitate

- se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice ;

- **Art. 9 - Stationarea autovehiculelor**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- in afara culoarului de trafic, in locurile special amenajate.

- **Art. 10 – Conditii de echipare tehnico-edilitara**

Se vor respecta prevederile art.13, 16, 18, 27, 28 din RGU, precum si limita impusa de restrictii :

- conform legii si conform studiilor de specialitate.

- se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice ;

● **Art. 11 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor. Regim de înălțime**

Se vor respecta prevederile art.34 și Anexa 3 din RGU, precum și limita impusă de restricții.

- se vor subordona spațiului construit existent.
- se determină conform necesităților tehnice și normelor specifice;
- învecinările pe stradă vor fi tratate arhitectural potrivit funcțiunii, având înălțimea de 1,80 m.

● **Art. 12 – Aspectul exterior al clădirilor**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- se vor subordona spațiului construit existent

● **Art.13 – Spații libere și spații plantate**

Se vor respecta prevederile art. 34 din RGU, precum și limita impusă de restricții:

- conform legii și conform studiilor de specialitate, se determină conform necesităților tehnice și normelor specifice;
- se vor asigura culoarele de protecție de vizibilitate și de exploatare a rețelelor edilitare.
- Conform profilului drumului

● **Art.14 – Învecinări**

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU, precum și limita impusă de restricții:

- nu e cazul

III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Indici P.O.T și C.U.T.

- se vor respecta prevederile art. 15 din RGU.

Se vor stabili prin Studiul de fezabilitate sau prin studii de specialitate.

- se propun :

P.O.T = 50 % ; C./U.T = 0,5

<p style="text-align: center;">ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ</p> <p style="text-align: center;">– TE –</p>

I. PRESCRIPTII GENERALE

- funcțiune predominanta:- echipare tehnico-edilitare
- compusa din:
 - retele apa rece ;
 - retele canalizare
 - retele electrice ;
 - retele de gaze ;
 - retele telefonice internationale, etc.
- funcțiuni complementare :
 - centru de comuna ;
 - centru de sat ;
 - zona preponderent rezidentiala – cu cladiri de tip rural – comuna ;
 - zona preponderent rezidentiala – cu cladiri de tip rural – sat ;
 - activitati industriale si prestari servicii de tip industrial de capacitate, depozitari ce implica activitati industriale ;
 - zona cu activitati agricole ;
 - institutii publice si servicii de interes general ;
 - plantatii de aliniament ;
 - parcuri, complexe sportive si de agrement ;
 - zona transporturilor rutiere ;
 - constructii aferente retelelor tehnico-edilitare;
 - cimitire ;

II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

- **Art. 1 – Utilizari permise:**
 - sunt admise numai funcțiunile de echipare edilitarea
 - circulatii pietonale ;

-
- constructii legate de programul specific functiunii specializate conform legilor si normelor in vigoare ;
 - constructii si amenajari aferente (gospodarie de apa, statie de reglare gaze, etc).
 - orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile ;
 - racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.
 - amenajarile de teren trebuie astfel utilizate incat sa permita scurgerea rapida a apelor meteorice la reseaua publica colector a acestora.

• **Art. 2 – Utilizari permise cu conditionari:**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local.
 - constructii si amenajari ce vor respecta documentele cu caracter normativ si directiv precum si solutiile si reglementarile propuse in proiectele de specialitate ;
 - cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului partricular ca si iluminatul public trebuie introduse subteran ;
 - toate cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele publice tehnico-edilitare existente si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele proiectate.
- Incalzirea poate fi realizata si prin centrale individuale pe gaze la cladirile P+1 si P+2, in masura asigurarii cu gaze naturale a localitatii ;
- se vor respecta zonele de protectie specifice impuse: LEA 110 – 37 m si LEA 20 – 20 m din ax.
 - retelele vor fi pozate in lungul cailor de comunicatie inclusiv in zonele de protectie a acestora.

• **Art.3 – Utilizari interzise:**

Se vor prezenta prevederile din prezentul Regulamet

- se interzic constructiile si lucrarile care pot prejudicia zonele invecinate precum si cele care pun in pericol cadrul natural ;

-
- sunt interzise constructiile si lucrarile in domeniu fara asigurarea masurilor protective inspre si dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare in vigoare.
 - se interzic orice schimbari ale functiunilor publice si specializate ;
 - este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare in perimetrul si in zonele de protectie ale retelelor tehnico-edilitare ;
 - orice lucrari de terasamente care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice ;
 - nu se admite nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei protejate de interes local.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

• Art.4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).

- fara obiect, conform limitelor stabilite prin documentatiile de urbanism sau conform studiilor de specialitate, de la limita de aliniament in caracterul zonei in care se amplaseaza
- se va avea in vedere caracterul zonei in care se amplaseaza ;

• Art.5 – Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- conform legii si conform studiilor de specialitate
- se vor respecta amplasamentele propuse prin PUG
- se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice.

• Art.6 – Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- fara obiect
- se vor respecta amplasamentele propuse prin PUG.

• Art. 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela. Distantele minime intre cladirile aceleiasi parcele.

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament.

- fara obiect
- se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice.

• **Art. 8 – Circulatii si accese**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- conform legii si conform studiilor de specialitate
- se vor asigura accese cu caracter accidental pentru intretinere
- se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice ;

• **Art. 9 - Stationarea autovehiculelor**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- fara obiect

• **Art. 10 – Conditii de echipare tehnico-edilitara**

Se vor respecta prevederile art.13, 16, 18, 27, 28 din RGU, precum si limita impusa de restrictii :

- conform legii si conform studiilor de specialitate.
- se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice ;

• **Art. 11 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor. Regim de inaltime**

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa 3 din RGU, precum si limita impusa de restrictii.

- se vor subordona spatiului construit existent.
- se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice ;
- imprejuririle pe strada vor fi tratate arhitectural potrivit functiunii, avand inaltimea de 1,80 m.

• **Art. 12 –Aspectul exterior al cladirilor**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

- se vor subordona spatiului construit existent

• **Art.13 – Spatii libere si spatii plantate**

Se vor respecta prevederile art. 34 din RGU, precum si limita impusa de restrictii:

- conform legii si conform studiilor de specialitate, se determina conform necesitatilor tehnice si normelor specifice;
- se vor asigura culoarele de protectie si de exploatare a retelelor edilitare.

• **Art.14 – Imprejmuiri**

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU, precum si limita impusa de restrictii:

– nu e cazul

**III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI
UTILIZARE A TERENULUI**

Art. 15. Indici P.O.T si C.U.T.

- se vor respecta prevederile art. 15 din RGU.

Se vor stabili prin Studiul de fezabilitate sau prin studii de specialitate.

- se propun :

P.O.T = 50 % ; C.U.T = 0,5

**ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PARCELE DE PROTECȚIE,
SPORT ȘI AGREMENT
– SP –**

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. Tipuri de activități:

- sportive
- de agrement

2. Funcțiuni dominante:

- cele legate de specificul fiecărei zone:
- activități sportive
- agrement

3. Funcțiuni complementare admise zonei:

- cele legate de echiparea tehnico-edilitară a fiecărei zone
- spații plantate publice;

-
- spații plantate de aliniament;
 - spații plantate de protecție;
 - spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;

II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise :

- exclusiv cele specificate

2. Utilizări permise cu condiții :

- toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor administrației publice centrale specializate în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național declarate ca atare.

3. Interdicții definitive de construire :

- pentru zona de spații verzi aceleași interdicții ca la zona de locuințe și funcțiuni complementare mai puțin zona de protecție a cimitirelor

Localizări: în aceleași localități ca la zona de locuințe și funcțiuni complementare

- pentru zona de agrement aceleași interdicții ca la zona de locuințe și funcțiuni complementare mai puțin zona de protecție a albiilor minore.

Localizări: vezi localitățile cu propuneri

- pentru zona de sport același regim de interdicție ca în cazul zonei de locuințe și funcțiuni complementare

Localizări: în aceleași localități ca la zonele de locuințe și funcțiuni complementare.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE

1. Amplasare și retrageri obligatorii:

a1. subzona spații verzi

- în zonele de interes, dar care să evite amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații

a2. subzona agrement cu funcții turistice

- în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau alte surse de poluare și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă

tensiune, zone inundabile etc.).

a3. subzona sport, amenajări sportive

- teren de sport în zone verzi, amenajări sportive

a4. subzona plantații de protecție

- în zona de protecție a albiilor
- pe versanții care sunt supuși riscului de alunecare
- la unitățile economice productive și prestatoare de servicii care prin natura activităților produc noxe,, zgomot etc.
- în alte cazuri când se consideră necesar

e) față de punctele cardinale

- pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor
- terenul de sport se orientează cu axa longitudinală pe direcția nord-sud cu abatere de max. 15 grade spre vest sau est

f) față de drumuri publice

- se vor respecta zonele de protecție a drumurilor, în cazul parcurilor, construcțiilor pentru sport și amenajărilor sportive, agrement și turism
- perdelele de protecție pot fi amplasate în zona de protecție a drumurilor
- până la limita zonei de protecție în cazul construcțiilor și amenajărilor sportive
- zonele verzi amenajate și perdelele de protecție se recomandă a fi amplasate în zone care au ape (curgătoare, stătătoare)

a) față de aliniament

- în cazul construcțiilor sportive și amenajărilor pentru sport, agrement, retragerea față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților

g) în interiorul parcelei

- cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

2. Asigurarea acceselor obligatorii:

- pentru construcțiile și amenajările de sport se asigură accese carosabile și pietonale separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere
- pentru construcțiile de turism, numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție,

de categorie și capacitate

3. Echiparea tehnico-edilitară:

- prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate

4. Forma și dimensiunea terenului și construcțiilor:

a) parcelarea

- în urma unui plan de lotizare

b) înălțimea construcțiilor

- în cazul în care se prevăd și construcții, acestea vor respecta caracterul zonei

c) aspectul exterior al construcțiilor

- soluții care să nu deprecieze valoarea fondului existent și a peisajului

d) procentul de ocupare al terenului

- pentru construcțiile și amenajările sportive se prevede: 50 % pentru construcții și amenajări sportive, 20 % alei, drumuri și parcaje, 30 % pentru spații verzi

- pentru zonele de recreere nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului

5. Amplasare și parcaje, spații verzi și împrejurimi:

a) parcaje

- pentru construcții și amenajări sportive se prevede un loc de parcare de la 5-20 locuri

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitate, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane

- pentru toate categoriile de construcții pentru turism vor fi prevăzute 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

b) spații verzi

- pentru construcții și amenajări sportive min. 30 % din suprafața totală a terenului

- pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și gradul de confort dar nu mai puțin de 25 % din suprafața totală a terenului

c) împrejurimi

- aspectul exterior al împrejurimilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei deprecind valorile acceptate ale urbanismului

ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

– GC –

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. Tipuri de subzone funcționale:

- cimitire
- puncte pentru depozitarea selectivă a deșeurilor
- incinerator
- depozite de gunoi și closete în gospodăriile populației

2. Funcția predominantă a zonei:

- gospodărie comunală în cazul cimitirelor și puncte pentru depozitarea selectivă a deșeurilor
- locuințe și funcțiuni complementare pentru depozite de gunoi și closete în gospodării

3. Funcții complementare admise zonei:

- funcția agricolă în zona de protecție, spațiu verde, perdele de protecție în cazul cimitirelor
- puncte pentru depozitarea selectivă a deșeurilor funcția specifică, perdele de protecție perimetrale

II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise:

- cimitire - funcția specifică și cea complementară
- puncte pentru depozitarea selectivă a deșeurilor
- funcția specifică

Localizări: în toate localitățile comunei

2. Utilizări permise cu condiții:

- cimitire - plantatii numai în zona de protecție, construcții de cult cu respectarea specificului zonei

3. Interdicții temporare de construire:

-
- pe terenurile propuse pentru cimitire noi și extinderi până la întocmirea unui plan de amenajare

4. Interdicții permanente de construire:

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

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

- **Art.4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).**

GC – fara obiect

- **Art.5 – Amplasarea constructiilor fata de aliniament si intravilane localitati**

GC – fara obiect

- **Art.6 – Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

GC – fara obiect

- **Art. 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela. Distanțele minime între cladirile aceleiași parcele.**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament.

GC – in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice ;

- **Art. 8 – Circulații și accese**

Se vor respecta prevederile art. 25, 26 și anexa 4 din RGU, precum și limita impusă de restricții.

GC – se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

- **Art. 9 - Stationarea autovehiculelor**

Se vor respecta prevederile art.33 și anexa 5 din RGU, precum și limita impusă de restricții:

GC – stationarea pentru administrarea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

- în spațiu de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 30 % din teren pentru parcaje

● **Art. 10 – Conditii de echipare tehnico-edilitara**

Se vor respecta prevederile art. 13, 16, 18, 27 si 28 din RGU precum si limita impusa de restrictii

GC – se vor asigura puncte de apa din reseaua publica

● **Art. 11 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor. Regim de inaltime**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

GC – fara obiect

● **Art. 12 –Aspectul exterior al cladirilor**

Se vor respecta prevederile art. 32 din RGU

GC – se va asigura un punct sanitar

- se ar asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare, a apelor meteorice.

● **Art.13 – Spatii libere si spatii plantate**

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa 3 din RGU, precum si limita impusa de restrictii

GC - se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si limita extrerioara a incintei : conform studiilor de specialitate

- se vor asigura – spatii plantate pentru ameliorarea microclimatului.

● **Art.14 – Imprejmuiri**

Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU, precum si limita impusa de restrictii

GC – imprejmuirile pe strada vor fi tratate arhitectural potrivit functiunii, avand inaltimea de maxim 1,50 m.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

● **Art.15. Indici POT si CUT**

GC– fara obiect.

Se propun: POT maxim = 50 %, CUTmaxim = 1,8 mp ADC/mp teren.

ZONĂ DE RISC CU RESTRICȚII TEMPORARE SAU DEFINITIVE – RT/RD –

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. Funcțiunea dominantă a zonei:

- Zonă de locuințe și dotări corespunzătoare acestora;
- Zonă de unități și servicii de interes general – administrație, învățământ, sănătate, cultură, aflate în diferite forme de restricție și construire etc.;

2. Funcțiuni complementare:

- Toate zonele stabilite prin zonificarea funcțională specifice localităților rurale, aflate în interiorul sau în zona adiacentă a zonelor de risc;

II. TERENURILE CU RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE:

1. Definitive:

- Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
- Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare;
- Riscuri tehnologice grave stabilite prin precizări și norme departamentale specializate;
- Alte restricții instituite prin lege.

2. Temporare:

- Zone ce necesită studii suplimentare de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.);
- Zone de stabilitate generală și locală a terenului;
- Zone de inundabilitate a terenurilor.

Restricțiile definitive au o durată nedeterminată.

Restricțiile temporare au durată până la eliminarea cauzelor care le-au generat și ele au fost stabilite pentru unul din următoarele motive:

- Necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regurilor de construire necesare pentru zona respectivă: P.U.Z. sau P.U.D.
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (rețele edilitare gospodărești);

-
- Modificarea limitelor din intravilan

- zone ce se vor scoate din perimetrul acestora;
- zone ce se vor introduce în perimetrul acestora.

NOTĂ:În cazul comunei Belcești, există zone construite, aflate în intravilanul aprobat în anul 2001, cu interdicție temporară sau definitivă de a se construi.

Aceste zone și suprafețe de teren, sunt prezentate în bilanțurile teritoriale aferente fiecărei localități.

În prezent, prin grija consiliului județean Iași, la solicitarea comunei Belcești, se execută documentația privind zonele de risc, de către organismele specializate în domeniu.

În acest sens, până la finalizarea acestor documentații și introducerea în Planul Urbanistic General, considerăm necesar a se menține zonele cu restricții aprobate în P.U.G.-ul din anul 2001.

Utilizarea terenurilor din culoarele de protecție, atât ale drumurilor cât și a rețelelor edilitare aflate în zone protejate, indiferent de natura de proprietate se va face numai conform legislației specifice. Pentru orice tip de lucrări solicitate a se efectua în aceste zone, se va cere prin C.U. și avizul Ministerului în al căror incidență intră.

III. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ:

1. Utilizări permise:

- Parcaje la sol;
- Circulații pietonale;
- Spații plantate;
- Lucrări de consolidare a terenului;
- Lucrări de reparații a rețelelor tehnico-edilitare;
- Lucrări de reparare a străzilor și podurilor;
- Lucrări de ameliorare a microclimatului;
- Lucrări de întreținere curentă, reparații ce nu implică modificări funcționale.

2. Utilizări permise cu condiționări:

- În toate tipurile de restricție se vor respecta normele tehnice specifice;
- Beneficiarii construcțiilor existente, situate pe terenuri cu restricții, vor lua

act că suportă pe propria răspundere, toate consecințele unor viitoare calamități provenite de la factorii care au generat restricția;

- În prezentul intravilan, au fost rezervate terenuri fără risc, pentru construcțiile care ar putea fi eventual afectate de calamități.

3. Utilizări interzise:

- Se interzic orice intervenții care contravin normelor și normativelor în vigoare;
- Funcțiuni care prin natura lor pun în pericol stabilitatea terenului și al construcțiilor adiacente;
- Orice lucrări de terasamente care pot provoca scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea acestora;

IV. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE:

Amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de clădirile adiacente, înălțimea maximă admisibilă a clădirilor, aspectul exterior al clădirilor, procentul de ocupare al terenurilor, se vor stabili în conformitate cu anexa 1-3 la prezentul regulament.

Circulația carosabilă și accesele pietonale, circulația autovehiculelor, condițiile de echipare tehnico-edilitară, spațiile libere și plantate, precum și împrejurimile se vor stabili conform prevederilor R.L.U. anexa 4-6.

ZONA APE

– AQ –

I. PRESCRIPTII GENERALE

- funcțiune predominanta : apele curgatoare si oglinzile de apa
- funcțiuni complementare :
 - centru de comuna
 - zona predominant rezidentiala cu cladiri de trip rural – comuna
 - zona predominant rezidentiala cu cladiri de trip rural – sat
 - plantatii de aliniament
 - parcuri, complexe sportive si de agrement
 - spatii plantate pentru protectia versantilor si a apelor

-
- spatii plantate pentru ameliorarea microclimatului
 - zona transporturilor rutiere si CF
 - zona pentru echipare tehnico-edilitara
 - constructii aferente retelelor tehnico-edilitare

● **Art.1 – Utilizari premise**

APE - captari de suprafata a apelor menajere

- locuri de agrement
- irigatii pentru terenuri agricole
- amenajari piscicole
- regularizari ale albiilor apelor curgatoare in vederea eliminarii pericolelor de inundabilitate.
- diguri de protectie impotriva inundabilitatii (reabilitarea si realizarea de diguri noi la apele curgatoare si statatoare)
- realizarea de perdele vegetale de protectie pe traiectul apelor curgatoare si statatoare.

Se recomanda latimi de 5,00 : 15,00 m.

● **Art.2 – Utilizari premise cu conditionari**

APE – pentru captarea apelor menajere se vor crea zonele si perimetrul hidrologic impus prin Ordinul 101/1997.

● **Art.3 – Utilizari interzise**

APE: - crearea de acumulari de ape pe terenuri alunecatoare (instabile)

Pentru protejarea si asigurarea calitatii apelor este interzis :

- evacuarea directa a retelelor de canalizare existente si viitoare fara o operare prealabila a acestora.
- Depozitarea deseurilor si a gunoiului de grajd in vecinatatea albiilor apelor curgatoare si acumularilor
- Deversarea apelor de suprafata de pe terenurile agricole unde s-au folosit ingrasamint chimic

-
- Evacuarea directa a apelor meteorice din incintele industriale, prestari servicii, depozit, statii PECO, etc.
 - Spalarea animalelor, utilajelor si atelajelor in ape.

II. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

• Art.4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).

Se vor respecta prevederile din R.G.U

APE – fara obiect

• Art.5 – Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament.

APE – fara obiect

• Art.6 – Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament.

APE – fara obiect

• Art. 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela. Distanțele minime între cladirile aceleiași parcele.

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament.

APE – fara obiect

• Art.8 – Circulatii si accese

Se vor respecta prevederile art. 25, 26 si anexa 4 din RGU, precum si limita impusa de restrictii

APE – se vor asigura traversari pietonale si carosabile ale aprlor curgatoare, cu poduri realizate conform prescriptiilor pentru categoria de drum pe care o deserveste.

• Art.9 – Stationarea autovehiculelor

Se vor respecta prevederile art. 33 si anexa 5 din RGU , precum si limita impusa de restrictii

APE – în afara circulațiilor publice în locurile special amenajate

• **Art.10 – Condiții de echipare tehnico-edilitară**

Se vor respecta prevederile art.13, 16, 18, 27, 28 din RGU, precum și limita impusă de restricții

APE – fără obiect

• **Art. 11 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor. Regim de înălțime**

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

APE – fără obiect.

• **Art. 12 – Aspectul exterior al clădirilor**

Se vor respecta prevederile art.32 din RGU

APE – fără obiect

• **Art.13 – Spații libere și spații plantate**

Se vor respecta prevederile art.34 și Anexa 3, din RGU, precum și limita impusă de restricții.

APE – se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția zonei să se evite impermeabilizarea terenului peste minim necesar pentru accese.

- în zona de ses se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag și alte specii care prin tipul de rădăcină pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

- În zonele de versanți se recomandă speciile de salcam, fag, plop, frasin, pentru alte specii se cere aviz de specialitate.

• **Art.14 – Imprejmuiri**

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU, precum și limita impusă de restricții

APE – fără obiect

- conform legii și conform studiilor de specialitate.

III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

• **Art.15. Indici POT si CUT**

- se vor respecta prevederile art. 15 si anexa 2 din RGU
APE – fara obiect.

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

TA – TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor art.3 din RGU.

- Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole cf. Legii 50/1991, republicată, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", fără a primi o delimitare ca trup al localității.
- În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuințele sau amenajările cu caracter permanent.

TF – TERENURI FORESTIERE

- Suprafețele împădurite s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art.5 din R.G.U.
- Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.
- 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.
 - Dupa forma de proprietate, fondul forestier national este constituit din fondul forestier proprietate publica a statului, fondul forestier proprietate publica a unitatilor administrativ-teritoriale (comune, orase, municipii), fondul forestier proprietate privata a unitatilor de cult (parohii, schituri,manastiri), a institutiilor de învățământ sau a altor persoane juridice, fondul forestier proprietate privata

indiviza a persoanelor fizice (fosti compozesori, mosneni si razesi sau mostenitori ai acestora) si fondul forestier proprietate privata a persoanelor fizice.

- Gradul de accesibilitate pentru fondul forestier national, în suprafata de 6,3 mil. ha este foarte diferit. Accesibilitatea medie, masurata prin indicatorul „indice de desime” (m/ha fond forestier) este de 6,2 m/ha.
- Marimea acestui indicator este cu mult sub nivelul înregistrat în tarile europene vestice, în care conditiile sunt apropiate de ale tarii noastre si în care sistemul de gospodarire a padurilor este, de asemenea, apropiat (Austria: 36 m/ha, Elvetia: 35-40 m/ha, Franta: 18-26 m/ha si Germania: 30-45 m/ha).

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

- Autorizarea executarii construcțiilor în albiile pârâurilor de pe teritoriul comunei Reditu va trebui să țina seama de prevederile art.7 din RGU, de prevederile Legii apelor nr.107/1996 modificată și completată cu Legea 310 28.06.2004, 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 apă, se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane" împreuna cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.
- În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore.

TC – TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE

- Rețeaua de drumuri județene leagă centrele principale la nivel de județ, având rolul de a colecta și dirija către drumurile naționale traficul rutier local.
 - Rețeaua stradală ce străbate comuna Șipote este distribuită în mod judicios în funcție de normativ, cât și de necesarul de căi comunicație din interiorul teritoriul administrativ.

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin

Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

TS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. și S.R.I. avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum și 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.).

REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

În funcție de destinație, terenurile cu destinație agricolă sunt: terenuri agricole productive – arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solariile, răsadurile și altele asemenea, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamente silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare. Drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților. Prin excepție, unele construcții, care prin natura lor pot provoca efecte de poluare a factorilor de mediu pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele de specialitate privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare precum și cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și

gazului conductelor magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Scoaterea definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se face cu plata, de către titularii aprobării a contravalorii către proprietari și a taxelor prevăzute în anexa 1 și 2.

Pentru terenurile scoase definitiv din circuitul agricol și silvic pentru construcții care deservească activitățile agricole și silvice, lucrările de îmbunătățiri funciare, regularizarea cursurilor de apă, realizarea de surse de apă potabilă și obiective meteorologice nu se datorează taxele prevăzute la aliniatul precedent”.

Folosirea definitivă sau temporară a terenurilor agricole, în alte scopuri decât producția agricolă se aprobă după cum urmează:

- a. de organele agricole județene prin Oficiul de Cadastru Agricol și Organizarea Teritoriului Agricol pentru terenurile agricole de până la 1 ha. Aprobarea pentru extindere a acestei suprafețe de teren se dă de către M.A.A.;
- b. de M.A.A. pentru terenurile agricole în suprafață de până la 100 ha;
- c. de Guvern pentru terenurile agricole a căror suprafață depășește 100 ha”.

La aprobarea de către Guvern se va prezenta, în mod obligatoriu și avizul M.A.A. pentru terenurile agricole și al M.M. pentru terenurile forestiere și cu apă și, dacă este cazul, al M.M. pentru ocrotirea monumentelor.

Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuție a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de construcții – șosele, căi ferate, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate de teritoriu, în așa fel încât să nu stânjenească execuția lucrărilor agricole.

Aprobarea ocupării terenurilor în astfel de cazuri se dă de către Oficiul de Cadastru Agricol și Organizarea Teritoriului Agricol indiferent de mărimea suprafeței necesare, pe baza acordului deținătorilor.

Aprobarea în alte condiții decât cele prevăzute la alin. 1 se dă la organele prevăzute la art. 73 și 75 (în cazul terenurilor forestiere în alte scopuri decât silvice aprobările se dau de către organul silvic județean până la 1 ha, de Ministerul Mediului pentru terenurile în suprafață de până la 100 ha și de Guvern, pentru cele care depășesc această suprafață).

Constituie contravenție potrivit legii efectuarea de schimburi de terenuri și a schimbării categoriei de folosință a terenurilor de la superioară la inferioară precum și folosirea definitivă sau temporară a terenurilor agricole și silvice în alte scopuri decât pentru producția agricolă și silvică.

Constituie contravenție potrivit legii amplasarea obiectivelor de orice fel, cu excepția celor prevăzute la art. 71 din prezenta lege, pe terenurile situate în extravilan fără avizele și aprobările prevăzute în lege.

Articolele sus menționate din Legea nr. 18/1991 și care reprezintă prescripții legate de autorizarea construcțiilor care se pot realiza în extravilanul comunei au fost anunțate textual pentru operativitate.

La executarea lucrărilor menționate la punctul I.1., sus menționate, baza legală cuprinde respectarea unui repertoriu legislativ după cum urmează:

1.1. Legea nr. 69/1991 (republicată) a Administrației publice locale articolele: art. 4, art. 8, art. 20 alin. (2), pct. (c), pct. (g), pct. (m), art. 28 alin. (2), art. 63, alin. (1), pct. (d), pct. (g), art. 87, art. 88;

1.2. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată), articolele: art. 1, art. 3, art. 4, pct. (d), art. 7;

1.3. Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, art. 4;

1.4. Legea nr. 84/1996 a îmbunătățirilor funciare, articolele: art. 1-13, art. 16, art. 21, art. 27, art. 21 alin. (1), pct. (h), pct. (j), pct. (o), pct. (p) și alin. (2);

1.5. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului art. 8 și Anexa II;

1.6. Ordinul MLPAT nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;

1.7. Ordinul nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor, articolul 2, pct. (a);

1.8. Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/CI/4093/2012/14083/ D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIF, STE și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

1.9. Legea apelor nr.107/1996 cu modificările ulterioare

În zona cursurilor de apă, respectiv în albia minoră (în care apa curge nestingherită la niveluri obișnuite) sau albie majoră (porțiunea de teren inundabilă) sunt permise lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire și a deteriorării calității apelor. În acest caz se va obține și avizul Regiei Autonome a Apelor "Apele Române", pentru construcțiile admise în albia minoră a cursurilor de apă.

În scopul menținerii integrității albiilor minore ale apelor, conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 se instituie zona de protecție de 15 m, de o parte și alta de la limita albiilor minore.

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m)	sub 10	10-50	peste 51
-----------------------------	--------	-------	----------

Latimea zonei de protectie (m)	5	15	20
--------------------------------	---	----	----

Cursuri de apa regularizate (m)	2	3	5
---------------------------------	---	---	---

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

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale:

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

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

- intre Nivelul Normal de Retentie si cota coronamentului.

d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor:

- 4 m spre interiorul incintei.

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

- 3 m.

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje:

Latimea zonei de protectie (m)

- baraje de pamant, anrocamente, beton sau alte 20 m in jurul acestora materiale

- instalatii de determinare automata a calitatii 2 m in jurul acestora

apei, constructii si instalatii hidrometrice

- borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, 1 m in jurul acestora

foraje hidrogeologice, aparate de masurarea debitelor

g) latimea zonei de protectie (m) la forajele hidrogeologice din reseaua nationala de observatii si masuratori - 1,5 m in jurul acestora.

NOTA:

Zonele de protectie se masoara astfel:

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

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

Nota: Zona de protectie sanitara la instalatiile de alimentare cu apa se stabileste de autoritatea publica centrala in domeniul sanatatii.

Anexa 2 a fost modificata prin LEGEA nr. 310 din 28 iunie 2004, publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 584 din 30 iunie 2004

Lit. g) din Anexa 2 a fost introdusa prin pct. 40 al art. I din LEGEA nr. 112 din 4 mai 2006 publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 413 din 12 mai 2006.

In conformitate cu legea energiei electrice si a gazelor naturale nr 123 din 2012 – cu modificarile ulterioare emisa de Autaritatea Nationala de Reglementare in domeniul Energiei:

Art. 136. Distanța minimă de siguranță, ds, este de:

- 3 m, în cazul LEA cu tensiunea nominală ≤ 110 kV;
- 4 m, în cazul LEA cu tensiunea nominală de 220 kV;
- 5 m, în cazul LEA cu tensiunea nominală de 400 kV;
- 8 m, în cazul LEA cu tensiunea nominală de 750 kV.

Art. 137. Lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit sunt următoarele:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni < 110 kV;.
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;
- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;
- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV.

Art. 138. În cazul liniilor electrice aeriene construite prin terenuri silvice, lățimile culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit sunt următoarele:

- 32 m, pentru LEA cu tensiunea de 110 kV;
- 44 m, pentru LEA cu tensiunea de 220 kV;
- 54 m, pentru LEA cu tensiunea de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiunea de 750 kV.

Pentru linie electrică de joasă tensiune aeriană 0.4kV

• În ordinul ANRE 49/2007 se menționează faptul că pentru linii electrice aeriene cu tensiunea mai mică sau egală cu 1kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei; ele se delimitează la 0,1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei.

• Traversările clădirilor se realizează numai cu conductoare izolate torsadate.

• Aproximarea față de clădiri va fi de minim un metru (1m), măsurat pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a clădirii.

• Liniile (fasciculele) cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor cu categorii de pericol de incendiu medii sau mici (C, D, E) la distanța minimă de 10 cm de pereții clădirii, în cazul fascicolului întins, respectiv 3 cm în cazul fascicolului pozat.

• Se interzic traversările LEA JT peste depozite deschise cu substanțe inflamabile, precum și peste clădiri cu substanțe cu pericol de explozie și incendiu. În cazul apropierii LEA de depozite cu substanțe combustibile sau cu pericol de explozie sau de incendiu, distanța minimă pe orizontală între axul LEA și orice parte a depozitului este:

o Pentru depozite deschise cu substanțe combustibile solide, înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din apropiere;

o Pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, pentru depozite cu pericol de incendiu și explozie și pentru depozite de muniție, 1.5 x înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din apropiere.

C. Liniile electrice aeriene cu tensiune mai mare de 1kV – conductoare neizolate

Legat de liniile electrice aeriene de medie tensiune 20kV conform NTE 003/04/00 și ord. ANRE 49/2007:

• Se interzice traversarea de LEA cu tensiuni mai mici de 110 kV a clădirilor locuite.

• Referitor la traversarea clădirilor nelocuite cu LEA 20kV conductoare neizolate, va trebui păstrată o distanță minimă de 3m între conductorul LEA în orice poziție și orice parte a clădirii.

- Față cladirile locuite, trebuie mentinută o distanta minimă de 3m de la conductorul extrem la construcție, dar trebuie să se țină seama și de deviația maximă a conductorului extrem, deci distanta minimă va fi de aproximativ 3.5m, poate chiar mai mare.

ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN – ARII NATURALE PROTEJATE

Pentru protejarea posibilităților de dezvoltare a comunei Belcesti, în Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Iasi și intercomunitar vor fi luate în considerare următoarele necesități de ocupare și utilizare a terenului din jurul teritoriului administrativ - intravilan al comunei Belcesti

1 – Natura 2000 - Acumularea Belcesti

RESTRICTII PROVIZORII

- in ariile naturale protejate se interzice in mod provizoriu realizarea oricăror construcții definitive, până la aprobarea planurilor de management ale custozilor ariilor, avizul Agentiei Nationale pentru Aree Protejate, elaborarea studiilor de specialitate, de cercetare specifica, de impact asupra faunei si florei, săpături arheologice, etc.;
- exceptie de la interzicerea scoaterii definitive sau temporare a pajistilor din circuitul agricol din extravilan se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, pentru amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică si pentru amenajările de interes public local aprobate prin hotărâre a consiliului local in conditiile recuperarii din terenurile neproductive a unei suprafete egale cu cea afectata, înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, în condițiile legii, care să nu afecteze buna exploatare a pajistilor, instalarea de elemente de infrastructură fizică subterane sau supratere, necesare susținerii rețelelor publice de comunicații electronice, lucrări privind apărarea, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, exploatarea țițeiului și a altor resurse minerale naturale, reconstituirea dreptului de proprietate în condițiile Legii nr. 165/2013 cu modificările și completările ulterioare, lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale. **)
- pe terenurile cu destinatie forestiera (padure), in mod excepțional, cu avizul

organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră. Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Mediului, al Ministerului Agriculturii, al Ministerului Turismului și al administratorului domeniului, după caz al custodelui pentru ariile protejate.

UTILIZARI INTERZISE

- Se interzice introducerea în intravilan a pajistilor existente și scoaterea lor definitivă sau temporară din circuitul agricol.
- este interzisă întocmirea de documentații de urbanism și autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră.

TITLUL VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PRESCRIPTII PRIVIND REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR (CELE PREVĂZUTE ÎN LEGEA NR. 50/1991 REPUBLICATA 2004) ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR ȘI ÎN UNITĂȚILE TERITORIALE DIN INTRAVILAN

AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ÎN EXTRAVILAN

Art. 1 - Legalitatea autorizării executării lucrărilor

1.1 Conform Legii 18/1991 a fondului funciar:

- Art. 2, pct a

„În funcție de destinație, terenurile cu destinație agricolă, și anume: terenurile agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solariile, răsadnițele și altele asemenea -, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă;

Art. 91

(1) Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților.

(2) Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător.

(3) De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.

Art. 92

(1) Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

(2) Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

(3) Scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan, de clasa I și clasa a II-a de calitate, a celor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și a celor plantate cu vii și livezi, prin extinderea intravilanului localităților, se face la propunerea consiliilor locale, prin ordin al directorului Direcției Agricole și de Dezvoltare Rurală, cu avizul Ministerului Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale.

(4) Scoaterea definitivă din circuitul agricol și silvic a terenurilor situate în extravilanul localităților se face cu plata, de către persoanele fizice sau juridice solicitante, a taxelor prevăzute în anexele nr. 1 și 2 la prezenta lege. Din aceste taxe se constituie Fondul de ameliorare a fondului funciar, aflat la dispoziția Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și, respectiv, a Ministerului Apelor și Protecției Mediului.

(6) Pentru terenurile scoase definitiv din circuitul agricol și silvic pentru construcții care deservesc activitățile agricole și silvice, lucrările de îmbunătățiri funciare, regularizarea cursurilor de apă, realizarea de surse de apă potabilă și obiective meteorologice nu se datorează taxele prevăzute la alin. 4.

(7) De asemenea, se exceptează de la plata taxelor prevăzute la alin. (4) perimetrele agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucție.

(8) Soldul fondului de ameliorare a fondului funciar constituit potrivit legii, rămas neutilizat la finele anului, se reportează în anul următor și se utilizează cu aceeași destinație.

Art. 94

Folosirea definitivă sau temporară a terenurilor agricole în alte scopuri decât producția agricolă se aprobă după cum urmează:

a) de organele agricole județene, prin oficiul de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol județean sau al municipiului București, pentru terenurile agricole de până la 1 ha. Aprobarea pentru orice extindere a acestei suprafețe de teren se dă de către Ministerul Agriculturii, Alimentației și Pădurilor;

b) de Ministerul Agriculturii, Alimentației și Pădurilor, pentru terenurile agricole în suprafață de până la 100 ha;

c) de Guvern, pentru terenurile agricole a căror suprafață depășește 100 ha.

Art. 97

La aprobare de către Guvern se va prezenta în mod obligatoriu și avizul Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor, pentru terenurile agricole și al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, pentru terenurile forestiere și cu ape și, dacă este cazul, al Ministerului Culturii și Cultelor, pentru ocrotirea monumentelor.

Art. 102

(1) Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuie a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicații - șosele, căi ferate -, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole.

(2) Aprobarea ocupării terenurilor în astfel de cazuri se dă de către oficiul de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol, județean sau al municipiului București, după caz, indiferent de mărimea suprafeței necesare, pe baza acordului deținătorilor și cu plata despăgubirilor convenite.

(3) Aprobarea în alte condiții decât cele prevăzute la alin. (1) se dă de organele prevăzute la art. 94 și 95.

Art. 111

Constituie contravenții la normele privind evidența, protecția, folosirea și ameliorarea terenurilor agricole sau silvice următoarele fapte, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții, încât, potrivit legii penale, constituie infracțiuni:

a) efectuarea de schimburi de terenuri și a schimbării categoriei de folosință a terenurilor de la superioară la inferioară, precum și folosirea definitivă sau temporară a terenurilor agricole și silvice în alte scopuri decât pentru producția agricolă și silvică;

b) amplasarea obiectivelor de orice fel, cu excepția celor prevăzute la art. 92, pe terenurile situate în extravilan, fără avizele și aprobările prevăzute de lege;

Art. 2 – În zona cursurilor de apă, respectiv albia minora (în care apa curge nestingerita la niveluri obisnuite) sau albia majora (portiunea de teren inundabila) sunt permise lucrari de poduri, lucrari necesare cailor ferate si drumurilor de travesare a cursurilor de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire si a deteriorarii calitatii apelor. In acest caz se va obtine si avizul Regiei Autonome Apele Romane, pentru constructiile admise in albia minora a cursurilor de apa. In scopul mentinerii integritatii albiilor minore ale apelor, conform Legii apelor nr. 107/1996, anexa 2, se instituie zona de protectie de 15m, deoparte si de alta de la limta albiilor minore.

AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR IN INTRAVILAN STABILITE PRIN UTR. –PRESCRIPTII COMUNE

Art.1 – LEGALITATEA AUTORIZARII EXECUTIEI LUCRARILOR

Autorizarea executarii lucrarilor in intravilan se supune repertoriului legislativ din cap A, Pct 2.2

Art. 2 - PRIORITATI IN AUTORIZAREA EXECUTIEI LUCRARILOR

- Autorizarea executarii lucrarilor se face in conditiile:
 - a) Ocuparea rationala a terenurilor prin intocmirea de PUZ si PUD;
 - b) Completarea zonei centrale pe baza de PUZ respective PUD avand in prioritate institutiile publice precum si constructiile destinate serviciilor de interes comun;
 - c) Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
 - d) Amplasarea constructiilor ,amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare;
 - e) Amplasarea constructiilor ,amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;

f) Prin autorizatia de construire , terenurile agricole se scot din circuitul agricol temporar sau definitive (art 4, alim3 din HGR 525/1996 (republicata 2002), art 73 din Legea 18/1991).

Art 3 - Riscuri naturale – In albia majora a apelor se vor lua masuri de aparare a constructiilor impotriva inundatiilor. Pe baza de studii specifice, se va determina limita apelor majore si se vor executa pe baza de proiecte de specialitate lucrari de indiguiri , regularizari. (conform legii apelor nr. 107/1996)

Art. 4 – RISCURI TEHNOLOGICE

4.1 – Riscurile tehnologice si ameliorarea acestora se refera la:

- a. indiguri si regularizari ale cursurilor de apa pentru protectia zonelor construite impotriva inundatiilor (Legea 84/96 a Imbunatatirilor Funciare si Normativ PD3 precum si legea nr. 137/1995 privind protectia mediului);
- b. Stabilitatea constructiilor (L. 10/95 privind calitatea constrcutiilor);
- c. regimul materialelor explozive (L 134/95 a petrolului);
- d. riscuri legate de exploatare a drumurilor publice(Legea 13/74 a drumurilor publice si HGR 486/93 precum si OG nr 43/1997 privind zonele de siguranta si de protectie ale drumurilor);
- e. probleme legate de exploatarea constructiilor si instalatiilor care prezinta surse de mare risc;
- f. riscuri legate de incendii (Normativ de siguranta la foc a constructiilor Ind P118/1999 si Ordinul 1739/2006);
- g. riscuri legate de proximitatea fata de obiective care produc discomfort si care necesita distante minime de protectie (Ord MS 119/2014 – pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei);
- h. masuri luate privind amplasarea obiectivelor militare fata de zonele construite si invers;
- i. riscuri legate de conductele de gaz natural (NTPEE/2008 - Norme tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale);
- j. riscuri de amplasare fata de liniile de transport energie electrica (Ord. 4/2007 - Anexa 4a Privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice);
- k. riscuri legate de poluare prin zgomot (normative P116, STAS 10009);

4.2 Sunt interzise toate lucrarile de constructie amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectie a mediului, ale unitatilor industriale, agricole sau de alta

natura, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si a materialelor explozive.

4.3 Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale. In aceste situatii sunt obligatorii urmatoarele documente:

a. studiu de impact – reprezinta analiza de indentificare a efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umana le are asupra mediului inconjurator prin natura, dimensiunea sau amplasarea sa, precum si a masurilor necesare de protectie a mediului, in vederea ocrotirii santatii populatiei si de patromoni natural si construit.

b. acordul de mediu este actual, tehnico-juridic si prin care sunt stabilite conditiile de realizare a unui proiect sau a unei activitati din punct de vedere al impactului asupra mediului.

c. Autorizatia de mediu – este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite conditiile de functionare pentru activitatile existente si pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.

4.4. Pentru obiectivele existente a persoanelor fizice si juridice protectia mediului este obligatorie.

4.5. Autorizatiile de constructie eliberate in zona liniilor electrice aeriene de joasa tensiune pana la 0.4 KV se vor elibera cu conditia amplasarii constructiilor la minim 1.00m de la streasina fata de linia electrica. In zona liniilor de medie si inalta tensiune, constructiile si amenajarile de orice fel se vor amplasa cu avizul EON Moldova, daca acestea sunt la o distanta mai mica de :

- 6 m de la ax la liniile de medie tensiune (20KV)
- 25 m de la ax la liniile de inalta tesniune (110-220 kV)

Aceste conditii se vor inscrie in certificatele de urbansm in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Art. 5 VALORI DE PATRIMONIU

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patromoni cultural construit , de interes local delimitate prin Hotarire a Consiliului Judetean, se vor face cu avizul serviciilor publice descentralizate de judet subordonate Ministerului Culturii si al Minsiterului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Deasemeni, autorizarea executarii lucrarilor de constructii care au ca obiectiv cercetarea , restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice se face cu avizul conform

aviziului Ministerului Culturii (Legea 422 din 18 iulie 2001- art. 59 - privind protejarea monumentelor istorice).

Art. 6 - Echpare edilitara

6.1. La executarea lucrarilor edilitar gospodaresti se vor respecta normele cuprinse in ordinul 119/2014 – cap.2 Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților; cap. 3 - Norme de igienă pentru fântâni publice și individuale, folosite la aprovizionarea cu apă de băut; cap. 4 - Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea rezidurilor lichide;

6.2. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunea si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale adminisratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa;

6.3. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea , in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii , in parte sau totala a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori interesati.

Art. 7 – ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

7.1 Autorizarea executarii lucrailor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functionarea dominanta a zonei.

7.2 Orice constructie cu functie complementara fata de functiunea dominanta a unui UTR se va autoriza in urma justificarii prin PUD a necesitatii oportunitatii obiectivului.

Art. 8 – PROCENTUL DE OCPUARE AL TERENULUI

8.1 DEFINITIE

$$POT = (AC / ST) \times 100 \%$$

Unde :

POT – procentul de ocupare al terenului

AC – aria construita (conf STAS - 4908)

- Aria sectiunii orizontale a cladirii la cota 0.00 masurata pe conturul exterior al constructiei.
- In aria construita nu intra rezalidurile cu aria mai mica de 0.4 mp, nisele cu aria mai mare de 0.4 mp precum si aria treptelor exterioare neacoperite.
- In aria construita nu intra ariile curtilor interioare mai mari de 3 mp sau ale curtilor exterioare de lumina sau de acces

-
- În cazul construcțiilor amplasate în pantă, aria construită se calculează în plane orizontale în trepte, funcție de teren și specificul construcției.

ST – suprafața de teren aferentă zonei

8.2. Procentul de ocupare al terenului calculat pentru fiecare parcelă este considerat limita superioară de ocupare a terenului.

Art. 9 OREINTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

9.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform regulamentelor în vigoare.

Art. 10 Amplasarea fata de drumuri publice

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, 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 înlocuire 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.

(5) Definirea elementelor drumului public

- a) Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate

conform legislației și terminologiei tehnice- în cazul de față DJ (drum județean), DC (drum comunal) în extravilan și străzi în intravilan.

b) ampriza – este fașa de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiune transversală, măsurată în proiecție orizontală

c) Fasiile de siguranță sunt amplasate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantărilor sau altor activități legate de exploatarea drumului.

d) zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriza și cele două fisii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Art 11 – Amplasarea față de aliniament

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

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

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față 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) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art 12 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Art. 13 Parcelarea

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

(2) Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri insiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri insiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Art. 14 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.

Art. 15 Amplasarea față de aliniament

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

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

b) retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, 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) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art. 16

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 căile 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) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

Art. 17 Înălțimea construcțiilor

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

(2) În 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 într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Art. 18 Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă

Art. 19 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Spații verzi și 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. 20 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.

c) Împrejurimi cu caracter temporar care se aproba în cadrul santierelor de constructii, ale santierelor arheologice , de protectie a pietonilor

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

Art. 21 – Cimitire

Pentru cimitire se instituie zona de protectie sanitara de 50 m pe toate laturile incintei. Aceste studii pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institutiile specialitate. Noile cimitire se vor amplasa in afara arterelor de mare circulatie (Ordin MS 119/2014) ;

Art. 22 – Rampe de gunoi – Ordin MS nr.119/2014 Cap.5 - Norme de igienă referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide.

Folosirea Regulamentului Local de Urbanism și urmărirea prescripțiilor cuprinse în acesta, pentru o mai bună operativitate, în conformitate cu actele normative în vigoare, teritoriul intravilan al unei localități este împărțit în U.T.R. – Unități Teritoriale de Referință. În cazul comunei Belcești și a localităților componente, U.T.R.-urile au fost delimitate pe baza următoarelor criterii:

- Funcțiunea predominantă;
- Limite cadastrale și naturale;
- Axele străzilor principale

Reglementările la nivel de U.T.R. reprezintă o detaliere a prescripțiilor specifice diferențiate în permisiuni, condiționări și restricții aplicabile numai la acel U.T.R. la care se referă.

Prescripțiile prevăzute pentru fiecare U.T.R., reprezintă instrumente care conduc la ușurarea muncii celor ce emit avize și autorizații, U.T.R.-urile fiind precedate de reprezentarea lor grafică extrase din planșele - Reglementări – Zonificare funcțională.

1. LOCALITATEA BELCEȘTI

● UTR 1:

ZONA FUNCȚIUNI MIXTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

CC- Zona se compune, funcțiune predominantă : - locuirea și dotările corespunzătoare, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+4 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

IS e – Școala I-VIII+ Grădiniță;

IS co – Magazin magazin universal;

IS a – administrative și servicii;

ISct – culte;

Li - Locuințe P,P+1;P+4;

C - Căi de comunicație rutieră;

GC - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

SP - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport

RT/RD- Zonă de risc cu restricții temporare sau definitive

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE :

- Se admit unitati de interes public din categoriile : invatamant, sanatate, administratie, cultura, culte, sport, agrement si turism, constructii administrative, financiar-bancare si asigurari, unitati comerciale de alimentatie publica si prestari de servicii.
- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- 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 construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
- Se vor 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.
- Se vor respecta prevederile art.20 din RGU
- TD-CF – realizarea de linii noi de circulație: interioare, trasee ocolitoare etc.
- lucrari de modernizare, de reparatii si de intretinere a retelei de linii existente ;
- pentru alinierea culoarelor de trafic CF, se pot efectua corectari prin retrageri de garduri, fara demolari de cladiri, asigurandu-se pentru pietoni treceri peste linii controlate si trotuare cu latime minima, cel putin de o parte a liniei in zonele de intravilan.

realizarea lucrarilor tehnico-edilitare aferente liniilor ;

realizarea de:

- perdele de protectie spre zona de locuit – plantatii rezistente la nocivitati amplasate in afara zonei de 100 m – zona de asigurare a vizibilitatii in traficul CF;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

- Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
- Terenuri cu riscuri naturale prin alunecari de teren stabilite prin cartare la nivel de
- P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare- necesita P.U.Z.;
- Riscuri tehnologice grave stabilite prin precizări și norme departamentale specializate;
- Alte restricții instituite prin lege.
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvari cât mai transparente catre circulatiile pietonale.

-
- C -CF incintele unitatilor de transport CF vor respecta masurile si normele admisibile de poluare ;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - C - DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - C- Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - AQ - albiei ape – 15 m;
 - Isct- cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TE- LEA – conform aviz ANRE;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 37m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru locuințe individuale, și minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate.

-
- 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 subimpartirea 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 strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuințe și funcțiuni publice vor fi amplate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 12,00 m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;

- 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;
- 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;
 - Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +4 niveluri;

-
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
 - Înălțimea la streășină sau atic a clădirilor va fi de maxim 15 m;
 - 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 arhitectură și finisaje;

- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată, tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.
- Procentul de Ocupare a Terenului în centrul civic (CC) va fi de 70% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Procentul de Ocupare a Terenului în centrul civic (CC) va fi de 2,0 pentru construcțiile noi.

-
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate conform legii.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

• UTR 2

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1+M, Zonă pentru gospodărie comunală (cimitir), zona industrială

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, funcțiune predominanta : - locuirea si dotarile corespunzatoare, în general, din locuințe individuale mici P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1 tip rural;

C - Căi de comunicație rutieră;

GC -Zonă pentru gospodărie comunală;Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

SP- Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport

A- Zonă pentru unități agricole

ID- Zonă pentru unități industriale și depozite

Isco- comerciale si prestări servicii;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, pensiuni, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.

-
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, 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 construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
 - Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;
 - Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
 - Se vor 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

- Sunt admise constructiile si amenajarile agricole cu facilitatile necesare in spatii acoperite si neacoperite specifice activitatii agricole conform legilor si normelor specifice in vigoare.
- Cimitire - plantatii numai în zona de protecție, construcții de cult cu respectarea specificului zonei
- Puncte pentru depozitarea selectiva a deșeurilor;
- Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
- Terenuri cu riscuri naturale prin alunecari de teren stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare- necesita P.U.Z.;
- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;

-
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
 - Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
 - Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvari cât mai transparente catre circulatiile pietonale.
 - Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare – necesita P.U.Z.;
 - sunt admise constructiile si amenajarile industriale cu facilitatile necesare in spatii acoperite si neacoperite specifice activitatii prestate conform legilor si normelor specifice in vigoare.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
- Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare;
- Riscuri tehnologice grave stabilite prin precizări și norme departamentale specializate;

-
- Alte restricții instituite prin lege.
 - C - DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - C- Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - AQ- albiile apei – 15 m;
 - ISct - cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TE - LEA – conform aviz ANRE;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 37m. zona de protecție la 110KV

Pentru protejarea și asigurarea calitatii apelor este interzis :

- evacuarea directă a rețelelor de canalizare existente și viitoare fără o operare prealabilă a acestora.
- Depozitarea deșeurilor și a gunoierului de grajd în vecinătatea albiilor apelor curgătoare și acumularilor
- Deversarea apelor de suprafață de pe terenurile agricole unde s-au folosit îngrășăminte chimice.

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

parcele se consideră construibile dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru locuințe individuale, și minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate.
- 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 subimpartirea 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuințe și funcțiuni publice vor fi amplate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 12,00 m - drumuri județene
 - minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;
- 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;
- 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 cornișă 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;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +1+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;
- 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 arhitectură și finisaje;

- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
 - Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmirea documentației de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificată privind amenajarea teritoriului și urbanismului, documentații ce vor fi avizate conform legii.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

● UTR 3

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1+M, Zonă pentru gospodărie comunală.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, funcțiune predominantă : - locuirea și dotările corespunzătoare, în general, din locuințe individuale mici P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1 tip rural;

C - Căi de comunicație rutieră;

GC - Zonă pentru gospodărie comunală; Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

SP- Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport

Isa- administrative și servicii;

Isco- comerciale și prestări servicii;

Ise- învățământ și educație;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, pensiuni, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, 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 construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);

-
- Se vor 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

- Sunt admise constructiile si amenajarile agricole cu facilitatile necesare in spatii acoperite si neacoperite specifice activitatii agricole conform legilor si normelor specifice in vigoare.
- Cimitire - plantatii numai în zona de protecție, construcții de cult cu respectarea specificului zonei
- Puncte pentru depozitarea selectiva a deșeurilor;
- Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
- Terenuri cu riscuri naturale prin alunecari de teren stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare- necesita P.U.Z.;
- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvari cât mai transparente catre circulatiile pietonale.
- Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare – necesita P.U.Z.;

- sunt admise constructiile si amenajarile industriale cu facilitatile necesare in spatii acoperite si neacoperite specifice activitatii prestate conform legilor si normelor specifice in vigoare.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
 - Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
 - Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare;
 - Riscuri tehnologice grave stabilite prin precizări și norme departamentale specializate;
 - Alte restricții instituite prin lege.
- C - DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - C- Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - AQ - albiei ape – 15 m;
 - Isct- cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TE - LEA – conform aviz ANRE;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 37m. zona de protecție la 110KV

Pentru protejarea și asigurarea calitatii apelor este interzis :

- evacuarea directă a rețelelor de canalizare existente și viitoare fără o operare prealabilă a acestora.

-
- Depozitarea deseurilor si a gunoiului de grajd in vecinatatea albiilor apelor curgatoare si acumularilor
 - Deversarea apelor de suprafata de pe terenurile agricole unde s-au folosit ingrasamint chimic.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- Are o suprafata minima de 300 mp si un front la strada de minim 12,00 m pentru locuinte individuale, si minim 10 m in cazul constructiilor cuplate.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuinte si funcțiuni publice vor fi amplate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 12,00 m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;

- 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;
- 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;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
- Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +1+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streășină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;
- 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/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

-
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate conform legii.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

● UTR 4

ZONA DE ACTIVITATI INDUSTRIALE SI PRESTARI SERVICII DE TIP INDUSTRIAL DE CAPACITATE, DEPOZITARI CE IMPLICA ACTIVITATI INDUSTRIALE, SPATII DE ACTIVITATE AGRICOLA

Existent:

C - Căi de comunicație rutieră;

GC -Zonă pentru gospodărie comunală;Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

A- Zonă pentru unități agricole

ID- Zonă pentru unități industriale și depozite

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

sunt admise numai functiunile industriale specifice activitatii:

-
- sunt admise constructiile si amenajarile industriale cu facilitatile necesare in spatii acoperite si neacoperite specifice activitatii prestate conform legilor si normelor specifice in vigoare.
 - nu se admite nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei de interes local;
 - sunt admise numai functiunile agricole specifice :
 - sunt admise constructiile si amenajarile agricole cu facilitatile necesare in spatii acoperite si neacoperite specifice activitatii agricole conform legilor si normelor specifice in vigoare.
 - sunt admise constructiile legate de programul specific functiunii specializate ;
 - 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 industriei;
 - 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 retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

Utilizari permise cu conditionari :

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile legale si cu normele de protectie stabilite pe plan local.
- se admite utilizarea pentru activitati industriale cu conditia ca prin dimensionarea si configurarea spatiilor libere fara vegetatie inalta sa nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local
- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile legale si cu normele de protectie stabilite pe plan local.
- se admite utilizarea pentru activitati agricole cu conditia ca prin dimensionarea si configurarea spatiilor libere fara vegetatie inalta sa nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

-
- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
 - Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților .

Utilizari interzise :

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- C- DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- C- Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- TE- echipare edilitara – 30 m de la ziduri;
- AQ- albii – 15 m;
- Isct- cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TE-I LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
- 24m. zona de protecție la 20KV
- 37m. zona de protecție la 110KV
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei de interes local ;
- nu se admite nici un fel de activitati care polueaza zona ;
- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare :
 - orice fel de activitati care nu respecta normele de protectie a mediului ;
 - orice schimbari ale functiunilor specializate;
- se interzice efectuarea de activitati care nu au la baza un studiu de fezabilitate ;
- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte ecologice daunatoare localitatii ;
- se interzic amenajarile in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatiile majore si retele de transport a energiei si gazelor, altele decat cele specificate prin legislatia in vigoare ;

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, 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 4,00m.
- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- In zona drumurilor județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 12,00m - drumuri județene
 - minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 6,0 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- 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 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 12 m;

-
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

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 pom 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 frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă 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 improprii: sârmă 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 ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmirea documentației de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificată privind amenajarea teritoriului și urbanismului, documentații ce vor fi avizate de compartimentul de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Iași și aprobate de Consiliul Local al com. Sipote.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

UTR 5

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1+M, ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ, ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, funcțiune predominantă : - locuirea și dotările corespunzătoare, în general, din locuințe individuale mici P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1 tip rural;

C - Căi de comunicație rutieră;

CF - Căi de comunicație feroviara;

GC -Zonă pentru gospodărie comunală;Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

SP- Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport

Iss- Zonă pentru unități sanitare;

A- Zonă pentru unități agricole

ID- Zonă pentru unități industriale și depozite

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, pensiuni, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, 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 construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;

-
- Se vor 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

- Sunt admise constructiile si amenajarile agricole cu facilitatile necesare in spatii acoperite si neacoperite specifice activitatii agricole conform legilor si normelor specifice in vigoare.
- Puncte pentru depozitarea selectiva a deșeurilor;
- Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
- Terenuri cu riscuri naturale prin alunecari de teren stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare- necesita P.U.Z.;
- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.
- Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare – necesita P.U.Z.;

-
- sunt admise constructiile si amenajarile industriale cu facilitatile necesare in spatii acoperite si neacoperite specifice activitatii prestate conform legilor si normelor specifice in vigoare.
 - Se vor respecta prevederile art.20 din RGU
 - TD-CF – realizarea de linii noi de circulatie: interioare, trasee ocolitoare etc.
 - lucrari de modernizare, de reparatii si de intretinere a retelei de linii existente ;
 - pentru alinierea culoarelor de trafic CF, se pot efectua corectari prin retrageri de garduri, fara demolari de cladiri, asigurandu-se pentru pietoni treceri peste linii controlate si trotuare cu latime minima, cel putin de o parte a liniei in zonele de intravilan.

realizarea lucrarilor tehnico-edilitare aferente liniilor ;

realizarea de:

- perdele de protectie spre zona de locuit – plantatii rezistente la nocivitati amplasate in afara zonei de 100 m – zona de asigurare a vizibilitatii in traficul CF;
- se admite utilizarea pentru activitati industriale cu conditia ca prin dimensionarea si configurarea spatiilor libere fara vegetatie inalta sa nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

-
- Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
 - Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare;
 - Riscuri tehnologice grave stabilite prin precizări și norme departamentale specializate;
 - Alte restricții instituite prin lege.
 - C - DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - C- Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - AQ- albiile apei – 15 m;
 - ISct -cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TE - LEA – conform aviz ANRE;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 37m. zona de protecție la 110KV

Pentru protejarea și asigurarea calitatii apelor este interzis :

- evacuarea directă a rețelelor de canalizare existente și viitoare fără o operare prealabilă a acestora.
- Depozitarea deșeurilor și a gunoierului de grajd în vecinătatea albiilor apelor curgătoare și acumularilor
- Deversarea apelor de suprafață de pe terenurile agricole unde s-au folosit îngrășăminte chimice.

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru locuințe individuale, și minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate.
- 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 subimpartirea 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 strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuințe și funcțiuni publice vor fi amplasate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 12,00 m - drumuri județene
 - minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;
- 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;
- 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;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
- Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +1+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streășină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;
- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;

-
- În culoarele rezervate rețelilor 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 arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate conform legii.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

2. LOCALITATEA TANSA

● UTR 1:

ZONA FUNCȚIUNI MIXTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

CS - Zona se compune, funcțiune predominanta : - locuirea si dotarile corespunzatoare, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+1+M niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

IS e – Scoala I-VIII+ Gradinita;

IS co – Magazin magazin universal;

ISct – culte;

Li - Locuințe P,P+1;P+2 tip rural;

C - Căi de comunicație rutieră;

GC - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

SP - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport

RT/RD- Zonă de risc cu restricții temporare sau definitive

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit unitati de interes public din categoriile : invatamant, sanatate, administratie, cultura, culte, sport, agrement si turism, constructii administrative, financiar-bancare si asigurari, unitati comerciale de alimentatie publica si prestari de servicii.
- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- 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 construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
 - Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;
 - Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
 - Se vor 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.
 - Se vor respecta prevederile art.20 din RGU
 - TD-CF – realizarea de linii noi de circulație: interioare, trasee ocolitoare etc.
 - lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de linii existente ;
 - pentru alinierea culoarelor de trafic CF, se pot efectua corectări prin retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se pentru pietoni treceri peste linii controlate și trotuare cu lățime minimă, cel puțin de o parte a liniei în zonele de intravilan.
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare aferente liniilor ;

realizarea de:

- perdele de protecție spre zona de locuit – plantații rezistente la nocivități amplasate în afara zonei de 100 m – zona de asigurare a vizibilității în traficul CF;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
- Terenuri cu riscuri naturale prin alunecări de teren stabilite prin cartare la nivel de
- P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare- necesită P.U.Z.;
- Riscuri tehnologice grave stabilite prin precizări și norme departamentale specializate;
- Alte restricții instituite prin lege.
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 și a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al

unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.
- TD-CF incintele unitatilor de transport CF vor respecta masurile si normele admisibile de poluare ;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de constructibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

-
- | | |
|------------------------|---|
| - C - DJ drum judetean | - 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții; |
| - C- Dc drum comunal | - 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții; |
| - AQ -albiei ape | - 15 m; |
| - ISct -cimitire | - 50 m de la limita acestuia; |
| - TE - LEA | - conform aviz ANRE; |
- 24m. zona de protecție la 20KV
- 37m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru locuințe individuale, și minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate.
- 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 subimpartirea 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuințe și funcțiuni publice vor fi amplasate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 12,00 m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;
- 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;
- 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;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +2+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;
- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelilor 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 arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;

-
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate conform legii.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

● UTR 2

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, functiune predominanta : - locuirea si dotarile corespunzatoare, în general, din locuințe individuale mici P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1 tip rural;

C - Căi de comunicație rutieră;

CF - Căi de comunicație feroviara;

GC - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

SP - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport

RT/RD- Zonă de risc cu restricții temporare sau definitive

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**UTILIZĂRI ADMISE**

- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, pensiuni, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, completări și extinderi cu respectarea alinimentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se vor 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.
- Se vor respecta prevederile art.20 din RGU
- C-CF – realizarea de linii noi de circulație: interioare, trasee ocolitoare etc.
- lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de linii existente ;
- pentru alinierea culoarelor de trafic CF, se pot efectua corectări prin retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se pentru pietoni treceri peste linii controlate și trotuare cu lățime minimă, cel puțin de o parte a liniei în zonele de intravilan.

realizarea lucrarilor tehnico-edilitare aferente liniilor ;

realizarea de:

- perdele de protectie spre zona de locuit – plantatii rezistente la nocivitati amplasate in afara zonei de 100 m – zona de asigurare a vizibilitatii in traficul CF;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.
- Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare – necesita P.U.Z.;

UTILIZĂRI INTERZISE

- C-CF incintele unitatilor de transport CF vor respecta masurile si normele admisibile de poluare ;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundatii până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
 - Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoiului animalier și menajer în zonă.
 - Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
 - Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare;
 - Riscuri tehnologice grave stabilite prin precizări și norme departamentale specializate;
 - Alte restricții instituite prin lege.
- C - DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - C -Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - AQ -albiei ape – 15 m;
 - Isct- cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TE - LEA – conform aviz ANRE;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 37m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:
- Are o suprafata minima de 300 mp si un front la strada de minim 12,00 m pentru locuinte individuale, si minim 10 m in cazul constructiilor cuplate.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.

-
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
 - Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuinte si funcțiuni publice vor fi amplate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 12,00 m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;
- 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;
- 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;

-
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
- Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +1+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;

-
- Înălțimea la streășină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;
 - 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 arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate conform legii.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

3. LOCALITATEA SATU NOU

● UTR 1:

ZONA FUNCȚIUNI MIXTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

CS- Zona se compune, funcțiune predominanta : - locuirea si dotarile corespunzatoare, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+1+M niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

IS e – Scoala I-VIII+ Gradinita;

IS co – Magazin magazin universal;

ISct – culte;

Li - Locuințe P,P+1;P+2 tip rural;

C - Căi de comunicație rutieră;

GC - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

SP - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport

RT/RD- Zonă de risc cu restricții temporare sau definitive

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit unitati de interes public din categoriile : invatamant, sanatate, administratie, cultura, culte, sport, agrement si turism, constructii administrative, financiar-bancare si asigurari, unitati comerciale de alimentatie publica si prestari de servicii.
- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- 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 construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
 - Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;
 - Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
 - Se vor 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

- Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
- Terenuri cu riscuri naturale prin alunecari de teren stabilite prin cartare la nivel de
- P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare- necesita P.U.Z.;
- Riscuri tehnologice grave stabilite prin precizări și norme departamentale specializate;
- Alte restricții instituite prin lege.
- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;

- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre stradă să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundatii până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoierului animalier și menajer în zonă.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - C - DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - C- Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - AQ- albiei ape – 15 m;
 - ISct -cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TE - LEA – conform aviz ANRE;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 37m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru locuințe individuale, și minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate.
- 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 subimpartirea 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuințe și funcțiuni publice vor fi amplasate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 12,00 m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;

-
- 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;
 - 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;
 - Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
- Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +2+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streășină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;
- 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/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.

-
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
 - Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentații de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificată privind amenajarea teritoriului și urbanismului, documentații ce vor fi avizate conform legii.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

● UTR 2 , UTR 3

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1+M, Zonă pentru gospodărie comunală (cimitir)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, funcțiune predominantă : - locuirea și dotările corespunzătoare, în general, din locuințe individuale mici P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1 tip rural;

C - Căi de comunicație rutieră;

GC -Zonă pentru gospodărie comunală;Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, pensiuni, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, 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 construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
 - Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;
 - Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
 - Se vor 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

- cimitire - plantatii numai în zona de protecție, construcții de cult cu respectarea specificului zonei
- puncte pentru depozitarea selectiva a deșeurilor;
- Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
- Terenuri cu riscuri naturale prin alunecari de teren stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare- necesita P.U.Z.;
- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;

- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.
- Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare – necesita P.U.Z.;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
 - Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
 - Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoiului animalier și menajer în zonă.
 - Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
 - Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare;
 - Riscuri tehnologice grave stabilite prin precizări și norme departamentale specializate;
 - Alte restricții instituite prin lege.
- C - DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - C- Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - AQ- albiei ape – 15 m;
 - ISct -cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TE - LEA – conform aviz ANRE;

-
- 24m. zona de protecție la 20KV
 - 37m. zona de protecție la 110KV

Pentru protejarea si asigurarea calitatii apelor este interzis :

- evacuarea directa a retelelor de canalizare existente si viitoare fara o operare prealabila a acestora.
- Depozitarea deseurilor si a gunoiului de grajd in vecinatatea albiilor apelor curgatoare si acumularilor
- Deversarea apelor de suprafata de pe terenurile agricole unde s-au folosit ingrasamint chimic.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:
- Are o suprafata minima de 300 mp si un front la strada de minim 12,00 m pentru locuinte individuale, si minim 10 m in cazul constructiilor cuplate.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuinte si funcțiuni publice vor fi amplate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 12,00 m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;
- 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;
- 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;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +1+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;
- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelilor 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 arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;

-
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată, tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate conform legii.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

4. LOCALITATEA LITENI

• UTR 1:

ZONA FUNCȚIUNI MIXTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

CS- Zona se compune, functiune predominanta : - locuirea si dotarile corespunzatoare, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

IS e – Scoala I-VIII+ Gradinita;

IS s – Dispensar medical + Farmacie;

IS co – Magazin magazin universal;

ISct – culte;

Li - Locuințe P, P+1,P+1;P+2 tip rural;

C - Căi de comunicație rutieră;

GC - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

SP - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport

RT/RD- Zonă de risc cu restricții temporare sau definitive

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit unitati de interes public din categoriile : invatamant, sanatate, administratie, cultura, culte, sport, agrement si turism, constructii administrative, financiar-bancare si asigurari, unitati comerciale de alimentatie publica si prestari de servicii.
- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- 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 construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
- Se vor 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 constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvari cât mai transparente catre circulatiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundatii până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
 - Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoiului animalier și menajer în zonă.
 - Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- C - DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - C- Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - AQ- albiei ape – 15 m;
 - ISct -cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TE- LEA – conform aviz ANRE;
- 24m. zona de protecție la 20KV
 - 37m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:
- Are o suprafata minima de 300 mp si un front la strada de minim 12,00 m pentru locuinte individuale, si minim 10 m in cazul constructiilor cuplate.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuinte si funcțiuni publice vor fi amplate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 12,00 m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;
- 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;
- 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;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +2+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;

-
- 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 arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate conform legii.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

● UTR 2

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, funcțiune predominantă : - locuirea și dotările corespunzătoare, în general, din locuințe individuale mici P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1 tip rural;

C - Căi de comunicație rutieră;

GC - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

SP - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport

RT/RD- Zonă de risc cu restricții temporare sau definitive

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, pensiuni, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, 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 construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se vor 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 admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvari cât mai transparente catre circulatiile pietonale.
- Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare – necesita P.U.Z.;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;

- Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoiului animalier și menajer în zonă.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
- Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare;
- Riscuri tehnologice grave stabilite prin precizări și norme departamentale specializate;
- Alte restricții instituite prin lege.

- C - DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- C- Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- AQ -albiei ape – 15 m;
- ISct -cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TE- LEA – conform aviz ANRE;
- 24m. zona de protecție la 20KV
- 37m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru locuințe individuale, și minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate.
- 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 subimpartirea 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuințe și funcțiuni publice vor fi amplate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 12,00 m - drumuri județene
 - minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;
- 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;
- 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;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +1+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;
- 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 arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
 - Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate conform legii.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

● UTR 3

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1 si zone *prestari servicii de tip industrial de capacitate redusa nepoluante*

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, funcțiune predominanta : - locuirea si dotarile corespunzatoare, în general, locuințe individuale mici P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1, tip rural;

C - Căi de comunicație rutieră;

GC - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

SP - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

ID - Zonă pentru unități industriale și depozite

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, pensiuni, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, 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 construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
- Se vor 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.

-
- sunt admise constructiile si amenajarile industriale cu facilitatile necesare in spatii acoperite si neacoperite specifice activitatii prestate conform legilor si normelor specifice in vigoare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;

- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.
- Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare – necesita P.U.Z.;
- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile legale si cu normele de protectie stabilite pe plan local.
-

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
 - Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
 - Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare;
 - Riscuri tehnologice grave stabilite prin precizări și norme departamentale specializate;
 - Alte restricții instituite prin lege.
- C - DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - C -Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - AQ -albiei ape – 15 m;
 - Isct- cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TE - LEA – conform aviz ANRE;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 37m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:
- Are o suprafata minima de 300 mp si un front la strada de minim 12,00 m pentru locuinte individuale, si minim 10 m in cazul constructiilor cuplate.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;

-
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuinte si funcțiuni publice vor fi amplate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 12,00 m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;
- 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;
- 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;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +1+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;

-
- Înălțimea la streășină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;
 - 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 arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată, tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfasurată (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmirea documentației de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificată privind amenajarea teritoriului și urbanismului, documentații ce vor fi avizate conform legii.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

5.LOCALITATEA MUNTENI

● UTR 1:

ZONA FUNCȚIUNI MIXTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

CS- Zona se compune, funcțiune predominanta : - locuirea și dotările corespunzătoare, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+1+M niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

IS e – Școală I-VIII+ Grădiniță;

IS co – Magazin magazin universal;

ISct – culte;

Li - Locuințe P,P+1;P+2 tip rural;

C - Căi de comunicație rutieră;

GC - Zonă pentru gospodărie comunală;Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

SP - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport

RT/RD- Zonă de risc cu restricții temporare sau definitive

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit unități de interes public din categoriile : învățământ, sănătate, administrație, cultură, culte, sport, agrement și turism, construcții administrative, financiar-bancare și asigurări, unități comerciale de alimentație publică și prestări de servicii.
- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;

-
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
 - 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 construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
 - Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;
 - Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
 - Se vor 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 constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;

-
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
 - Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
 - Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvari cât mai transparente catre circulatiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoierului animalier și menajer în zonă.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - C - DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - C- Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - AQ- albiei ape – 15 m;
 - Isct- cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TE- LEA – conform aviz ANRE;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 37m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru locuințe individuale, și minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate.
- 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 circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuințe și funcțiuni publice vor fi amplasate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 12,00 m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;

-
- 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;
 - 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;
 - Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +2+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streășină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;
- 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/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată, tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate conform legii.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

● UTR 2:

ZONA FUNCȚIUNI MIXTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, functiune predominanta : - locuirea si dotarile corespunzatoare, în general, locuințe individuale mici P - P+1+M niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, institutii si servicii publice izolate de interes general si spatii de activitate agricola

Existent:

Li - Locuințe P, P+1, tip rural;

C - Căi de comunicație rutieră;

GC - Zonă pentru gospodărie comunală;Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

SP - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

A- Zonă pentru unități agricole

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- unitati de interes public din categoriile : constructii administrative,si prestari
- de servicii ;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, pensiuni, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, 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 construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
- Se vor 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.
- sunt admise constructiile si amenajarile agricole cu facilitatile necesare in spatii acoperite si neacoperite specifice activitatii agricole conform legilor si normelor specifice in vigoare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;

- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;

-
- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre stradă să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;
 - Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.
 - Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare – necesită P.U.Z.;
 - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legale și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundatii până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
 - Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
 - Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare;
 - Riscuri tehnologice grave stabilite prin precizări și norme departamentale specializate;
 - Alte restricții instituite prin lege.
- C - DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- C- Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- AQ- albie apei – 15 m;

-
- Isct- cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TE - LEA – conform aviz ANRE;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 37m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru locuințe individuale, și minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate.
- 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 circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuințe și funcțiuni publice vor fi amplasate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 12,00 m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;
- 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;
- 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;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +1+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;
- 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 arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU

-
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate conform legii.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

● UTR 3:

ZONA FUNCȚIUNI MIXTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, functiune predominanta : - locuirea si dotarile corespunzatoare, în general, locuințe individuale mici P - P+1+M niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, institutii si servicii publice izolate de interes general si spatii de activitate agricola

Existent:

Li - Locuințe P, P+1, tip rural;

C - Căi de comunicație rutieră;

GC - Zonă pentru gospodărie comunală;Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, pensiuni, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, 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 construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se vor 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.
- sunt admise construcțiile și amenajările agricole cu facilitățile necesare în spații acoperite și neacoperite specifice activității agricole conform legilor și normelor specifice în vigoare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit insertii și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/ și a celor admise ;

- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de specialitate 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 lacasele de cult;

-
- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre stradă să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;
 - Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.
 - Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare – necesită P.U.Z.;
 - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legale și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundatii până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
 - Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
 - Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare;
 - Riscuri tehnologice grave stabilite prin precizări și norme departamentale specializate;
 - Alte restricții instituite prin lege.
- C - DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- C- Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
- AQ- albie apei – 15 m;

-
- | | |
|------------------|-----------------------------------|
| - ISct -cimitire | - 50 m de la limita acestuia; |
| - TE- LEA | - conform aviz ANRE; |
| | - 24m. zona de protecție la 20KV |
| | - 37m. zona de protecție la 110KV |

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru locuințe individuale, și minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate.
- 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 subimpartirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construite;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuințe și funcțiuni publice vor fi amplasate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 12,00 m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;
 - 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;
 - 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;
 - Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +1+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;
- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelilor 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 arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

-
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate conform legii.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

6.LOCALITATEA ULMI

● UTR 1:

ZONA FUNCȚIUNI MIXTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

CS - Zona se compune, functiune predominanta : - locuirea si dotarile corespunzatoare, în general, din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+1+M niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

IS e – Scoala I-VIII+ Gradinita;

IS co – Magazin magazin universal;

ISct – culte;

Li - Locuințe P,P+1;P+2 tip rural;

C - Căi de comunicație rutieră;

GC - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

SP - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport

RT/RD- Zonă de risc cu restricții temporare sau definitive

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit unitati de interes public din categoriile : invatamant, sanatate, administratie, cultura, culte, sport, agrement si turism, constructii administrative, financiar-bancare si asigurari, unitati comerciale de alimentatie publica si prestari de servicii.
- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- 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 construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
- Se vor 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

- Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
- Terenuri cu riscuri naturale prin alunecari de teren stabilite prin cartare la nivel de
- P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare- necesita P.U.Z.;
- Riscuri tehnologice grave stabilite prin precizări și norme departamentale specializate;

-
- Alte restricții instituite prin lege.
 - Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 și a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritoriale administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
 - Se admit insertii și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/ și a celor admise ;
 - Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de specialitate 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 lacasele de cult;
 - Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre stradă să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;
 - Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
 - Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoierului animalier și menajer în zonă.
 - Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - C- DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - C- Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - AQ- albie apei – 15 m;
 - Isct- cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TE - LEA – conform aviz ANRE;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 37m. zona de protecție la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru locuințe individuale, și minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate.
- 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 circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuințe și funcțiuni publice vor fi amplasate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

-
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
 - minim 12,00 m - drumuri județene
 - minim 10,00m - drumurile comunale
 - În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;
- 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;
- 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;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +2+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;
- 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 arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
 - Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate conform legii.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

● UTR 2

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1+M, Zonă pentru gospodărie comunală (cimitir)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, funcțiune predominanta : - locuirea si dotarile corespunzatoare, în general, din locuințe individuale mici P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1 tip rural;

C - Căi de comunicație rutieră;

GC -Zonă pentru gospodărie comunală;Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

SP - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport

RT/RD- Zonă de risc cu restricții temporare sau definitive

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, pensiuni, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, 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 construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
- Se vor 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

- cimitire - plantatii numai în zona de protecție, construcții de cult cu respectarea specificului zonei

-
- puncte pentru depozitarea selectiva a deșeurilor;
 - Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
 - Terenuri cu riscuri naturale prin alunecari de teren stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare- necesita P.U.Z.;
 - Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
 - Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
 - Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
 - Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
 - Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.
 - Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare – necesita P.U.Z.;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
 - Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoiului animalier și menajer în zonă.
 - Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
 - Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare;
 - Riscuri tehnologice grave stabilite prin precizări și norme departamentale specializate;
 - Alte restricții instituite prin lege.
- C- DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - C- Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - AQ -albiei ape – 15 m;
 - Isct- cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TE- LEA – conform aviz ANRE;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 37m. zona de protecție la 110KV

Pentru protejarea și asigurarea calitatii apelor este interzis :

- evacuarea directă a rețelelor de canalizare existente și viitoare fără o operare prealabilă a acestora.
- Depozitarea deșeurilor și a gunoiului de grajd în vecinătatea albiilor apelor curgătoare și acumularilor
- Deversarea apelor de suprafață de pe terenurile agricole unde s-au folosit îngrășăminte chimice.

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

-
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru locuințe individuale, și minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate.
 - 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 subimpartirea 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuințe și funcțiuni publice vor fi amplasate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 12,00 m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;
- 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;

-
- 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;
 - Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
- Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +1+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streășină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;
- 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 arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafața desfășurată (suprafețele adunate ale tuturor nivelelor) și suprafața terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmirea documentației de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificată privind amenajarea teritoriului și urbanismului, documentații ce vor fi avizate conform legii.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

● UTR 3

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1+M

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, funcțiune predominantă : - locuirea și dotările corespunzătoare, în general, din locuințe individuale mici P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

Li - Locuințe P, P+1 tip rural;

C - Căi de comunicație rutieră;

GC -Zonă pentru gospodărie comunală;Puncte de colectare selectivă a deșeurilor

SP - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, pensiuni, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, 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 construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1+M;

-
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
 - Se vor 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

- puncte pentru depozitarea selectiva a deșeurilor;
- Se admit insertii si reconstructii, cu conditia mentinerii functiunii centrale sau/ si a celor admise ;
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvari cât mai transparente catre circulatiile pietonale.
- Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare – necesita P.U.Z.;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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 temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu eroziuni și inundatii până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a eroziunilor;
 - Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoiului animalier și menajer în zonă.
 - Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - Zone naturale protejate stabilite prin norme departamentale;
 - Terenuri cu riscuri naturale stabilite prin cartare la nivel de P.U.G. și studii de specialitate la fazele următoare;
 - Riscuri tehnologice grave stabilite prin precizări și norme departamentale specializate;
 - Alte restricții instituite prin lege.
- C- DJ drum județean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - C- Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - AQ -albiei ape – 15 m;
 - Isct- cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TE - LEA – conform aviz ANRE;
- 24m. zona de protecție la 20KV
 - 37m. zona de protecție la 110KV

Pentru protejarea și asigurarea calitatii apelor este interzis :

- evacuarea directă a rețelelor de canalizare existente și viitoare fără o operare prealabilă a acestora.
- Depozitarea deșeurilor și a gunoiului de grajd în vecinătatea albiilor apelor curgătoare și acumularilor
- Deversarea apelor de suprafață de pe terenurile agricole unde s-au folosit îngrășăminte chimice.

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 m pentru locuințe individuale, și minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate.
- 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 circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuințe și funcțiuni publice vor fi amplasate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- În zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului și garduri sau construcții :
- minim 12,00 m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 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;

-
- 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;
 - 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;
 - Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +1+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;
- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelor 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 arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

-
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată, tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate conform legii.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

• UTR 4

Zona de unitati pentru turism izolate, zona pentru spații verzi amenajate, parcele de protecție,sport și agrement

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din unitati de interes public din categoriile sport, agrement si turism,

Propuse :

ISh - unitati pentru turism izolate

SP - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție și sport

TE - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- unitati de interes public din categoriile sport, agrement si turism.
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
- Se vor 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

- puncte pentru depozitarea selectiva a deșeurilor;
- ridicarea interdicțiilor in zonele aflate in interdicție temporara de construire.
- documentatii specializate si aprobate pentru investitiile din zonele protejate
- masuri PSI
- rezolvarea si amenajarea intersectiilor prin studii aprobate

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
 - Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Depozități de materiale refolosibile sau stații de transfer 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;
 - unitati poluante generatoare de noxe: traffic intens sau pericole tehnologice
 - amplasari de constructii provizorii : (chioscuri) cu caracter permanent.
 - Alte restricții instituite prin lege.
- C - DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - C- Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului și garduri sau construcții;
 - AQ- albii ape – 15 m;
 - ISct -cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - TE- LEA – conform aviz ANRE;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 37m. zona de protecție la 110KV

Pentru protejarea si asigurarea calitatii apelor este interzis :

- evacuarea directa a retelelor de canalizare existente si viitoare fara o operare prealabila a acestora.

-
- Depozitarea deseurilor si a gunoiului de grajd in vecinatatea albiilor apelor curgatoare si acumularilor
 - Deversarea apelor de suprafata de pe terenurile agricole unde s-au folosit ingrasamint chimic.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:
- Are o suprafata minima de 300 mp si un front la strada de minim 12,00 m pentru locuinte individuale, si minim 10 m in cazul constructiilor cuplate.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile de locuinte si funcțiuni publice vor fi amplate retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 12,00 m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce

dacă nu sunt accesate în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- 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;
- 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;
- Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, 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 lumina naturală.
 - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție și sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice și legislative.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 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 handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălțimi de cel puțin P +2+ M niveluri;
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9 m;
- Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelilor 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 arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

-
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un pom la fiecare 50 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.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m 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 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată, tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat conform art.15 și Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin întocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate conform legii.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

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

Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții

Principii

- vecinatati linistite, de preferinta in apropierea spatiilor verzi ;
- accesibilitatea la transport si comunicatii
- conlucrarea cu unitati comerciale si de alimentatie publica, cu institutii culturale si alte amenajari pentru sport si loisir;

Reguli :

- evitarea amplasarii in preajma surselor poluante,pe terenuri inundabile sau instabile;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile separate pentru turisti si pentru zonele de serviciu;
- echipare tehnico-edilitara ;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi, plantatii decorative, dalaje, mobilier urban etc.

Întocmit:

Șef Proiect,

Arh. Grigore Filimon