

**PR.NR. 216/2013, FAZA: P.U.G.
REACTUALIZARE
PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA MĂDÎRJAC
JUDEȚUL IAȘI**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.G.**

1. DISPOZITII GENERALE

I. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriilor, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.G. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.G., el întărind și detaliind reglementările din P.U.G.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.G.

II. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Art. 1 – Prezentul Regulament Local de Urbanism s-a întocmit în baza Regulamentului General de Urbanism, document aprobat prin HG nr 525/1996 și HG 855/2001 privind modificarea acesteia ce reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei atât în extravilan cât și în intravilan.

Art. 2 – Regulamentul aferent Planului Urbanistic General s-a elaborat pe baza prevederilor actelor normative publicate până la data elaborării PUG având în vedere:

- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991, republicată 2004);
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată 1998);
- Legea administrației locale (nr. 69/1991) actualizată în 2010 și 2011;
- Legea privind circulația juridică a trenurilor (nr. 54 /1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea construcțiilor (nr. 10/1995);
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată 2000);
- Legea privind protecția patrimoniului național (nr. 41/1995);
- Legea apelor (nr. 107/1996);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998);
- HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul Civil. Noul Cod Civil republicat 2011. Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) precum și O.U.G. nr.7/2011 privind completarea și modificarea acesteia.

III. DOMENIUL DE APLICARE

Art. 3 – Intravilanul comunei se compune din suma intravilanului satelor componente si reprezintă suprafața de teren ocupată sau destinată construcțiilor si amenajărilor legal aprobate.

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate (planse Reglementări) si cuprinde alaturi de teritoriul existent in intravilan, suprafețele pe care se preconizeaza extinderea acestuia, justificata de necesitățile reale si pentru care autoritățile publice isi asuma raspunderea tehnico-edilitara.

Noua limita cadastrala va fi marcata cu borne de catre comisia stabilita in acest scop prin ordinal prefectului.

Art. 4 – PUG, impreuna cu regulamentul aferent devin, odata cu aprobarea lor potrivit Legii nr. 50/1991 (republicata 2004), acte de autoritate ale Consiliului Local care instrumenteaza si elemente necesare eliberării Certificatelor de Urbanism si Autorizațiilor de Construcție, atat in intravilan cat si in extravilan.

Art. 5- Legatura dintre planul urbanistic general si regulamentul aferent se face prin intermediul unitatilor teritoriale de referinta (UTR)

Intreg teritoriul cuprins in intravilanul localitatii este impartit in unitati teritoriale de referinta.

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA – este suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbanistice, pentru care se pot stabili conditiile de constructibilitate.

Subzona este parte dintr-o zona cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiasi regulament.

Art. 6 – Prevederile prezentului regulament devin obligatorii pentru categoriile de documentatii din esalonul inferior PUG, respectiv PUD, PUZ, PPF, SF, DTAC, PT, DE.

Art. 7. AUTORIZAREA CONSTRUCTIILOR

7.1 – Autorizatia de construire este actul de autoritate al administratiei publice locale pe baza careia se asigura aplicarea masurilor prevazute de lege referitoare la amplasarea , proiectarea , executarea si functionarea constructiilor. Autorizatia se elibereaza in conformitate cu competentele stabilite prin Legea nr. 215/2001 cu modificarile ulterioare, privind administratia publica locala si Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

7.2 – Certificatul de urbanism – este actul public emis de autoritatile administratiei publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elemente ce caracterizeaza regimul juridic, economic si tehnic al unui teren, stabilite din evidentele existente si documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului.

Nerespectarea prevederilor inscise in certificatul de urbanism la elaborarea proiectelor in faza DTAC atrag respingerea eliberarii autorizatiei de construire.

7.4 – Procedura de autorizare

- Identificarea amplasamentului in cadrul PUG si a UTR potrivit documentatiei;
- Corelarea amplasamentului si a temei ce caracterizeaza investitia cu prevederile UTR;
- Emiterea Certificatelor de Urbanism cuprinzand regimul juridic, economic si tehnic al terenului si a avizelor ce se solicita pentru autorizare;
- Intocmirea proiectului si prezentarea spre autorizare in faza DTAC impreuna cu avizele solicitate;

7.5 Se vor prezenta spre autorizare proiecte conform art 6 din Legea 50/91 (republicata 2004)

Art 8 – AVIZE:

8.1 - Avizul este actul prin care o institutie publica sau o persoana juridica abilitata de lege, exprima rezultatul expertizei asupra unei documentatii de amenajare a teritoriului sau de urbanism;

8.2 – Aviz prealabil este actul prin care un aviz exprimă , înainte de elaborarea unei documentatii, anumite condiții, pe care documentatia respectiva trebuie sa le îndeplinească.

8.3 – Avizul conform sau obligatoriu - avizul care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii , să ceară unui anumit organ al administratiei publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.

8.4 – Avizele solicitate vor fi cele prevazute in Ordinul MLPAT 91/25.10.1991, anexă la Legea nr. 50/91(republicata). Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform prevederilor legale.

Art 9 – AVIZAREA, APROBAREA, APLICAREA ȘI TERMENUL DE VALABILITATE A PUG

9.1 După recepționarea de către beneficiar a PUG și a Regulamentului de Urbanism, întreaga documentație se va supune avizării Consiliului Local și se va aplica în mod provizoriu până la aprobarea lor conform prevederilor Anexei la Legea 50/91 de către Consiliul Local.

9.2 Perioada de valabilitate a PUG este de 10 ani, cu excepția cazurilor când intervin elemente deosebite ce justifică actualizarea documentației.

După expirarea termenului de valabilitate se va analiza în Consiliul Local oportunitatea prelungirii valabilității PUG și a regulamentului aferent sau a reactualizării acestuia.

Regulamentul local de urbanism, împreună cu planurile urbanistice generale se aplică pentru autorizarea tuturor categoriilor de construcții și amenajări atât în intravilanul cât și în extravilanul localității.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din Regulamentul General de Urbanism, destinația acestor terenuri este reprezentată în planșa de REGLEMENTĂRI al P.U.G.;
- Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din intravilanul localității se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism; suprafețele împădurite sunt puse în evidență pe planșa de REGLEMENTĂRI a P.U.G.;
- Autorizarea execuției construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate potrivit legii (conform datelor furnizate de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale), se supune prevederilor art. 6 din

Regulamentul General de Urbanism; terenurile cu resurse ale subsolului se reprezintă în planșa de REGLEMENTĂRI a P.U.G.;

- Autorizarea execuției construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 6 din Regulamentul General de Urbanism; resursele de apă și platforma meteorologică sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a P.U.G.;
- Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 8 din Regulamentul General de Urbanism; zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a P.U.G.;
- Autorizarea execuției construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din Regulamentul General de Urbanism, zonele construite protejate se reprezintă în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a P.U.G.

V. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea execuției construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism; zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a P.U.G.;
- Autorizarea execuției construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de securitate și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, termoficare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din Regulamentul General de Urbanism; zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidență în cadrul planșelor de REGLEMENTĂRI și de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ a P.U.G.;
- Autorizarea execuției lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în

- condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul General de Urbanism;
- Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ a P.U.G.;
 - În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism;
 - Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare etc.), construirea se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul General de Urbanism, Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare.

VI. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism, a normelor de igienă aprobate de OMS și a STAS-urilor în vigoare;
- Autorizarea execuției construcțiilor în zona drumului public, cu avizul conform al organelor ce administrează drumul public – se face cu respectare prevederilor art. 18 din Regulamentul General de Urbanism, precum și ORD. GUV. ROM. Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată cu modificările ulterioare; art.18 – Obligațiile deținătorilor terenurilor din vecinătatea drumurilor publice, privind instalarea de panouri de apărare contra înzăpezirii; art.19 – alin.1-6 ce se referă la profilul străzilor din intravilan, zonele de siguranță și protecție stabilite prin documentațiile de urbanism, distanțele dintre axul drumurilor și construcțiile situate de o parte și de alta a acestora de minim 24 m pentru drumurile județene și minim 20 m pentru drumurile comunale; condițiile de extindere a intravilanului localității în lungul drumului național.
- Autorizarea execuției construcțiilor în zona drumului public se va realiza în baza anexei nr. 1 la O.G. 43/1997 ce se referă la:

- a. Zonele de siguranță ale drumurilor cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului;
- b. Zonele de protecție ale drumurilor, delimitate conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la axul drumului la marginea exterioară a zonei drumului (m)	50	22	20	18

- Autorizarea execuției construcțiilor cu respectarea HGR nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare.

VII. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției – potrivit art. 25 din Regulamentul General de Urbanism;
- Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă există posibilități de acces și intervenție a mijloacelor de stingere a incendiilor (autospeciala) și a autosalvării – potrivit art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, ORD. GUV. ROM. Nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată prin Legea nr. 212/1997 cu modificările ulterioare; Normativul P18/2000, ORD. GUV. ROM. Nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată cu Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare; Legea protecției civile nr. 106/1996, cu modificările ulterioare;
- Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției, iar accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare – conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism;
- Stabilirea numărului admis (minim) de accese carosabile și condițiile de amplasare a acestora pentru clădiri va respecta Anexa nr. 4 din Regulamentul General de Urbanism.

VIII. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalația de canalizare și la cele de energie electrică --conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism, cu derogările de rigoare conform aceluiaș articol;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate potrivit art. 28 din Regulamentul General de Urbanism;
- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel, iar rețelele de alimentare cu gaze naturale, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel – conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism, lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, potrivit aceluiași articol din HGR 525/1996.

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

- Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai cu respectarea dimensiunilor minimale ale tipului de lot funcie de tipul de clădire ce se va amplasa) și a suprafeței minimale a lotului, elemente ce determină criteriile de construibilitate ale lotului, potrivit art. 30 din Regulamentul General de Urbanism;
- 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; fac excepție de la prevederea anterioară construcțiile ce au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal (P.U.G.), aprobat conform legii – potrivit art. 31 din Regulamentul General de Urbanism;
- Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare

volumetrică și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă – potrivit art. 32 din Regulamentul General de Urbanism.

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

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public – conform art. 33 din Regulamentul General de Urbanism;
- Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construcție de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii;
- Suprafața parcajelor se determină, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism;
- Conform Regulamentului General de Urbanism, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a. Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b. Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor, conf. art. 35 din Regulamentul General de Urbanism.

- Autorizare execuției construcțiilor și amenajărilor se va emite numai cu obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism - potrivit art. 34 la respectivul regulament.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

XI. Zone si subzone functionale

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

CC	- Zonă centrală, centrul civic al comunei
CE	- Zonă centrală
L	- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
IS	- Zonă pentru instituții și servicii
ID	- Zonă pentru unități industriale și depozite
A	- Zonă pentru unități agricole
C	- Zonă pentru căi de comunicație rutiere
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".

4.1. ZONĂ CENTRALĂ, CENTRUL CIVIC AL COMUNEI – CC –

I. PRESCRIȚII GENERALE

Centrul civic al comunei, este suprafața de teren stabilită și protejată de administrația locală în vederea realizării unor investiții de interes comunal reprezentativ.

În această zonă, orice fel de construcție care urmează a se realiza, se va amplasa în baza unor documentații de urbanism, cum ar fi: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) sau Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.).

1. Funcția predominantă a zonei:

- Instituții publice și de interes general (administrativ-politice, financiar-bancare, învățământ, sănătate, cultură, culte, comerț, alimentație publică, prestări de servicii);
- Locuințe colective și dotările corespunzătoare (locuințe rezidențiale colective cu și fără spații comerciale la parter).

2. Funcții complementare admise ale zonei:

- Parcuri, complexe sportive și de agrement, plantații de aliniament;
- Zonă de transporturi rutiere;
- Zonă pentru echipare tehnico-edilitară.

3. Restricții:

- În zonă, nu se vor elibera autorizații de construire fără elaborarea de P.U.Z./P.U.D.;
- Se vor respecta culoarele de protecție pentru rețelele edilitare, drumuri și ape;
- Înălțimea admisibilă maximă a clădirilor va fi P+2+M (12 m).

II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise:

- Piața centrului civic;
- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel rezidențial;
- Sedii ale unor companii și firme;
- Hoteluri, restaurante, agenții de turism;
- Construcții comerciale;
- Locuințe colective și individuale;
- Spații libere și circulații pietonale;
- Parcaje la sol, conform legilor în vigoare;
- Spații plantate – grădini publice etc.

2. Utilizări permise cu condiții:

- Se admit funcțiuni specializate comerciale, cu condiția ca acestea să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- Se admit inserții și reconstrucții cu condiția menținerii funcțiunilor predominante (rezidențiale și instituții publice);
- Se admite mansardarea și ridicarea înălțimilor clădirilor la maxim 12 m;
- Este obligatorie avizarea în prealabil a documentațiilor în cazul construcțiilor din zonele protejate;
- Se impune respectarea studiului geotehnic pentru oricel de construcție;

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitar gospodărești adiacente zonei;
- Respectarea interdicției temporare de construire până la eliminarea cauzelor generatoare de restricții.

3. Interdicții permanente de construire:

- Utilizările interzise, sunt cele prevăzute în Ord. 119/2014, Cap. I, Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, printre care:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic;
 - construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor prevăzute în organizarea de șantier;
 - depozitarea spre vânzare a unor mari cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
 - funcțiuni comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri, peste normele stabilite mai sus;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele învecinate.

Condițiile de amplasare și conformare, sunt cele stabilite la capitolul zonă pentru locuințe și zonă pentru instituții și servicii.

III. 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 accesul pietonal, 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.

4.2.	ZONA CENTRALA ÎN SATE – CE –
-------------	-------------------------------------

I. PRESCRIPȚII GENERALE

Zonă preponderen cu instituții și servicii publice de interes general, locuințe individuale cu regim de înălțime P+1.

1. Funcțiuni principale:

- constructii administrative;
- funcția de locuire, recreere, agrement;
- constructii comerciale;
- constructii de cult;
- constructii de cultură;
- construcții de învățământ;
- construcții de sănătate.

2. Funcțiuni complementare admise zonei:

- transporturi rutiere;
- funcția pentru echipare tehnico-edilitara.

II. UTILIZAREA FUNCTIONALA

1. Utilizări permise:

- construcții de interes public.

2. Utilizări permise cu condiții:

- se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.);
- înălțimea admisibilă maximă (6 m).

3. Interdicții permanente de construire:

- se va institui același regim de interdicție ca în cazul zonei de locuințe și funcțiuni complementare, autorizațiile de construire se vor elibera numai după scoaterea de sub interdicția temporara a zonelor respective.

III. CONDITII DE AMPLASARE

1. Amplasare și retrageri obligatorii:

a1. Construcții comerciale

- comerț alimentar + nealimentar, în zone de interes comercial
- magazin general, în zonă centrală
- piață agroalimentară (târg), în zona de interes comercial la min. 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială
- alimentația publică, în zonele rezidențiale sau de interes comercial

a2. Construcții de cult

- în funcție de situația concretă a fiecărei localități

a3. Construcții de cultură

- cămin cultural etc., în zona dotărilor social - culturale sau în zona verde

a4. Construcții de învățământ

- învățământ preșcolar (grădinițe) în zonele rezidențiale, distanță maximă de parcurs 500 m

- școli de învățământ primar și gimnazial, în zonele de locuit, distanța maximă de parcurs 1.000 m

a5. construcții pentru sănătate

- punct sanitar, independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuinte

b) față de punctele cardinale

b1 construcții comerciale

- se recomandă, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor și a birourilor

b2 construcții de cult

- condițiile de orientare date de specificul cultului

b3 construcții de cultură

- nu se impun condiții de orientare

b4 construcții de învățământ

- sălile de clasă vor fi orientate sud, sud-est, sud - vest

b5 construcții de sănătate

- punct sanitar - orientare sud, sud – est

c) față de drumuri publice

- se vor respecta zonele de protecție a drumurilor delimitate conform P.U.G.

d) față de ape

- până la limita zonei de protecție

e) față de aliniament

- retragerea față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților (se impune un P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent)

f) în interiorul parcelei

- cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
- cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

2. Asigurarea acceselor obligatorii:

- a) accese carosabile pentru:
 - a1 construcții comerciale
- se recomandă a se asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare
 - a2 construcții de cult
- se vor asigura alei carosabile, în legătură cu străzile principale
 - a3 construcții de cultură
- se asigură accese carosabile separate pentru spectatori
 - a4 construcții de învățământ
- se vor asigura accese carosabile de legătură cu străzile principale
 - a5 construcții de sănătate
- se vor asigura accese carosabile de legătură cu străzile principale
 - b) accese pietonale
 - asigurarea de accese în toate cazurile și eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii

3. Echipare tehnico-edilitară:

- prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate

4. Forme și dimensiunile terenului și construcțiilor:

- a) parcelare
 - în urma unui studiu (P.U.Z. plan de lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului.

b) 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

c) aspectul exterior al construcțiilor

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

d) procentul de ocupare al terenului

d1 construcții de învățământ

- 25 % teren ocupat de construcții

- 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde,grădină cu flori)

Pentru grădinițe se va asigura suprafața minimă de teren de 22 m.p./copil, iar

pentru școli primare și gimnaziale, o suprafață minimă de 20 m.p./elev.

d2 construcții de sănătate

- max. 20 % zonă ocupată cu construcții

- diferența accese, zonă verde cu rol decorativ și de protecție

5. Amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

a) parcaje

a1 construcții administrative

- câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați

a2 construcții comerciale

- un loc de parcare la 200 m.p. suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m.p.

- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă

a3 construcții de cult

- min. 5 locuri de parcare

a4 construcții culturale

- un loc la 10-20 locuri în sală

a5 construcții de învățământ

- 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

a6 construcții de sănătate

- un loc de parcare la 5 persoane angajate

b) spații verzi și plantate

b1 construcții administrative

- minim 15 % din suprafața terenului

b2 construcții comerciale

- 2 - 5 % din suprafața terenului

b3 construcții de cult

- spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție pe întreaga suprafață disponibilă

b4 construcții culturale

- 10 - 20 % din suprafața terenului

b5 construcții de învățământ

- min. 20 % din spațiul disponibil

b6 construcții de sănătate

- plantație în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protecție

c) împrejurimi

- se recomandă împrejurimi tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor

4.3.

ZONA PENTRU LOCUINȚE – L –

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. Funcția dominantă a zonei:

- predominant rezidențială

2. Funcții complementare admise ale zonei:

- funcția agricolă exercitată pe loturile agricole sau terenurile agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor în micro ferme
- comerț, servicii, meșteșuguri etc. care să nu afecteze funcția dominantă

II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise:

- construcții de locuințe și anexe gospodărești

2. Utilizări permise cu condiții:

- comerț, servicii, meșteșuguri etc. care să nu afecteze funcția predominantă de locuire

3. Interdicții temporare de construire:

- pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare. Loturile vor avea suprafața de 1000 m² cu lățimea la stradă de minim 20 m
- pe terenurile cu risc de inundare până la exercitarea lucrărilor de protecție
 - pe terenurile cu risc de alunecare până la stabilizarea versanților.

4. Interdicții permanente de construire:

- în raport cu alte zone;
- în zona de protecție a liniilor electrice de medie tensiune (25 m) și înaltă tensiune (50 m);
- în zona de protecție sanitară a surselor de apă potabilă (20 m în sistem centralizat și 10 m în cazul fantanilor);
- în zona de protecție a cimitirelor (50 m);
- în zona asigurării protecției albiilor (30 m);
- în zona de protecție a monumentelor, siturilor (100m în localități, 200m în localități rurale și 500m în afara localităților);
- în raport cu zona funcțională;
- se interzic orice construcții și amenajări care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE

1. Amplasare și retrageri obligatorii:

a) amplasament:

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (zone de protecție, trafic greu)

b) față de punctele cardinale

- se recomandă evitarea orientării 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.

c) față de drumuri publice

- construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform P.U.G.

d) față de ape

- până la limita zonei de protecție (fâșia de 30 m)

e) față de aliniament

- amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente
- retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale
 - f) în interiorul parcelei
- păstrarea distanței de min. 1,90 m între fațade cu ferestre sau balcoane și limita proprietății vecine
- respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12 m posibil min. 1,5 m, acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție)
 - 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 3 m

2. Asigurarea acceselor obligatorii:

- a) accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu
 - accese carosabile pentru locatari
 - accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
 - alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate de max. 25 m vor avea o lățime de min. 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m 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 30 m, o singură bandă de 3,5 m lățime, cele cu lungime de max. 100 m, min. 2 benzi (7 m) cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere
- b) accese pietonale
 - autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale
 - crearea servitutii de trecere pentru locuințele care nu au

ieșire la calea publică (conform legii sau obiceiului)

3. Echipare tehnico-edilitară:

- 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 protecție a mediului, dacă beneficiarul, se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică, atunci când aceasta se va realiza.

4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor:

a) parcelarea

- în vederea realizării de noi construcții de locuințe se autorizează realizarea parcelării cu respectarea cumulativă a trei condiții: front la stradă de min. 8 m pentru clădiri înșiruite și min.12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, suprafața minimă a parcelei de 150 m.p. pentru clădiri înșiruite și, respectiv, min. 200 m.p. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate, adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

b) înălțimea construcțiilor

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

c) 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.

d) procentul de ocupare al terenului

- max. 30 % pentru zonele rurale.

5. Amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

a) parcaje

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu în funcție de gradul de motorizare

- din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 -100 %
 - b) 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 2 m.p./locuitor
 - c) împrejurimi
 - se recomandă împrejurimi tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor
 - aspectul exterior al împrejurimilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei
 - nu se recomandă construirea la aliniament a împrejurimilor opace, mai înalte de 2 m.

4.4. ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII – IS –

I. PRESCRIPȚII GENERALE

1. Funcțiuni principale:

- construcții administrative
- construcții comerciale
- construcții de cult
- construcții de cultură
- construcții de învățământ
- construcții de sănătate

2. Funcțiuni complementare admise zonei:

- funcția de locuire, recreere, agrement

II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise:

- construcții de interes public

2. Utilizări permise cu condiții:

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

sportive etc.)

3. Interdicții permanente de construire:

- se va institui aceeași regim de interdicție ca în cazul zonei de locuințe și funcțiuni complementare

III. CONDITII DE AMPLASARE

1. Amplasare și retrageri obligatorii:

a1. Construcții comerciale

- comerț alimentar + nealimentar, în zone de interes comercial

- magazin general, în zonă centrală

- piață agroalimentară (târg), în zona de interes comercial la min. 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială

- alimentația publică, în zonele rezidențiale sau de interes comercial

a2. Construcții de cult

- în funcție de situația concretă a fiecărei localități

a3. Construcții de cultură

- cămin cultural etc., în zona dotărilor social - culturale sau în zona verde

a4. Construcții de învățământ

- învățământ preșcolar (grădinițe) în zonele rezidențiale, distanță maximă de parcurs 500 m

- școli de învățământ primar și gimnazial, în zonele de locuit, distanța maximă de parcurs 1.000 m

a5. construcții pentru sănătate

- punct sanitar, independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

g) fata de punctele cardinale

b1 construcții comerciale

- se recomandă, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor și a birourilor

b2 construcții de cult

- condițiile de orientare date de specificul cultului

b3 construcții de cultură

- nu se impun condiții de orientare

b4 construcții de învățământ

- sălile de clasă vor fi orientate sud, sud-est, sud - vest

b5 construcții de sănătate

- punct sanitar - orientare sud, sud – est

h) față de drumuri publice

- se vor respecta zonele de protecție a drumurilor delimitate conform P.U.G.

i) față de ape

- până la limita zonei de protecție

j) față de aliniament

- retragerea față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților (se impune un P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent)

k) în interiorul parcelei

- cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

2. Asigurarea acceselor obligatorii:

c) accese carosabile pentru:

a1 construcții comerciale

- se recomandă a se asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare

a2 construcții de cult

- se vor asigura alei carosabile, în legătură cu străzile principale

a3 construcții de cultură

- se asigură accese carosabile separate pentru spectatori

a4 construcții de învățământ

- se vor asigura accese carosabile de legătură cu străzile principale

a5 construcții de sănătate

- se vor asigura accese carosabile de legătură cu străzile principale

d) accese pietonale

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

3. Echipare tehnico-edilitară:

- prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate

4. Forme și dimensiunile terenului și construcțiilor:

e) parcelare

- în urma unui studiu (P.U.Z. plan de lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului.

f) 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

g) aspectul exterior al construcțiilor

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

h) procentul de ocupare al terenului

d1 construcții de învățământ

- 25 % teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde,grădină cu flori)

Pentru grădinițe se va asigura suprafața minimă de teren de 22 m.p./copil, iar pentru școli primare și gimnaziale, o suprafață minimă de 20 m.p./elev.

d2 construcții de sănătate

- max. 20 % zonă ocupată cu construcții
- diferența accese, zonă verde cu rol decorativ și de protecție

5. Amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

d) parcaje

a1 construcții administrative

- câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați

a2 construcții comerciale

- un loc de parcare la 200 m.p. suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m.p.

- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă

a3 construcții de cult

- min. 5 locuri de parcare

a4 construcții culturale

- un loc la 10-20 locuri în sală

a5 construcții de învățământ

- 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

a6 construcții de sănătate

- un loc de parcare la 5 persoane angajate

e) spații verzi și plantate

b1 construcții administrative

- minim 15 % din suprafața terenului

b2 construcții comerciale

- 2 - 5 % din suprafața terenului

b3 construcții de cult

- spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție pe întreaga suprafață disponibilă

b4 construcții culturale

- 10 - 20 % din suprafața terenului

b5 construcții de învățământ

- min. 20 % din spațiul disponibil

b6 construcții de sănătate

- plantație în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protecție

f) împrejurimi

- se recomandă împrejurimi tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor

4.5. ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

– ID –

I. PRESCRIȚII GENERALE

1. Tipul de zonă pentru mică producție și prestări servicii cu impact redus, nepoluante, depozitare:

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- locuirea;
- instituții și servicii publice de interes general;
- circulația carosabilă și pietonală;

- agrement, sport;
- echiparea cu utilități;
- activități de gospodărie comunală, de deservire strictă a zonei respective.

II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

1. Utilizări permise:

- clădiri și amenajări aferente pentru mică producție nepoluantă, depozitare și prestări servicii cu impact redus, nepoluante – pentru care este necesară și obligatorie întocmirea în prealabil a "STUDIILOR DE IMPACT" în vederea autorizării.

2. Utilizări permise cu condiții:

- pentru noile clădiri ce se vor amplasa la fronturile stradale sau în profunzimea parcelelor (incintelor) se vor lua măsuri de respectare a distanțelor de siguranță (protecție) față de rețelele tehnico-edilitare existente subterane sau aeriene; în acest sens este necesară impunerea obținerii avizelor și acordurilor din partea administratorilor de utilități precum și avizul administratorului drumului public (primăria locală) pentru accese noi.

3. Interdicții temporare:

- se stabilesc interdicții temporare până la eliberarea amplasamentului de anumite rețele tehnico-edilitare ce trebuie deviate sau din necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, inclusiv lucrări de cercetare arheologică (descărcarea de sarcină arheologică) dacă este cazul și se impun prin avizele de specialitate.

4. Interdicții permanente:

- se interzice autorizarea și edificarea clădirilor și amenajărilor aferente dacă nu dispun de studii geotehnice și nu respectă condițiile impuse de acestea, în vederea de riscuri naturale;
- se interzice autorizarea și edificarea clădirilor și amenajărilor aferente dacă nu dispun de "STUDIU DE IMPACT", (respectiv ACORD DE MEDIU), Avizul Institutului de Sănătate Publică și Avizul organului de prevenire și stingere a incendiilor sau nu se respectă aceste acorduri/avize.

4.6. ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE – A –

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. Tipuri de activități:

- unități de producție agricolă și servicii pentru agricultură organizate cu capital de stat sau capital privat
- microferme zootehnice

2. Funcția dominantă a zonei:

- în exclusivitate unități agricole, unități prestatoare de servicii pentru agricultură
- locuințe și funcțiuni complementare în cazul microfermelor zootehnice

3. Funcții complementare admise zonei:

- toate funcțiunile care asigură buna desfășurare a activităților din zonă (aprovizionare, transport, echipare tehnică etc.)

II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise:

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

2. Utilizări permise cu condiții:

- microferme zootehnice, care să nu deranjeze în mod direct locuirea

3. Interdicții permanente de construire:

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

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE

In condițiile apariției de noi unități agricole sau prestatoare de servicii, amplasarea și conformarea acestora se vor face conform prevederilor PUG și RLU.

4.7. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ – C –

I. PRESCRIPTII GENERALE

Execuția, modernizarea și reabilitarea drumurilor, indiferent de clasificarea și natura acestora, se va realiza pe baza prevederilor Ordonanței de Guvern Nr.43/1997,

intrată în vigoare la data de 1 ianuarie 1998.

Adminitrarea drumurilor județene se asigură de către consiliile județene, iar a drumurilor de interes local, de către consiliile locale pe raza administrativ- teritorială a acestora. Fac excepție sectoarele de drumuri județene, situate în intravilanul localităților urbane, care vor fi în administrarea consiliilor locale respective.

La proiectarea, execuția și intervenția asupra drumurilor din localități, se va avea în vedere respectarea normelor tehnice privind traficul rutier, siguranța circulației, utilizarea rațională a terenurilor, conservarea și protecția mediului, precum și de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii. (art. 18 -19; art. 24, anexa nr.1 – zonele de siguranță și de protecție a drumurilor.)

1. Tipuri de subzone:

- subzona de căi rutiere;
- subzona căi rutiere stradale.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise:

- toate categoriile de lucrări specifice acestor obiective de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii

2. Utilizări permise cu condiții:

- activități sau funcții care nu deranjează funcția de bază

3. Utilizări interzise:

- orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile

4. Zone de protecție instituite:

- lățimea zonei străzilor, în care se include trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă
- rețelele electrice de medie tensiune (20 kv) au zona de protecție de 6 m
- rețelele electrice de înaltă tensiune (220) au zona de protecție de 25 m
- pentru alimentarea cu apă, gaze și alte echipări, zona de protecție se instituie

așa cum stabilesc normativele departamentale

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

- aceste condiții se stabilesc prin studiile tehnice de specialitate pentru fiecare echipare în parte.

4.8. ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ – TE –

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. Funcția predominantă a zonei este compusă din:

- rețele de alimentare cu apă;
- rețele de canalizare;
- rețele electrice;
- rețele de alimentare cu gaze naturale;
- rețele electrice etc.

2. Funcții complementare admise zonei:

- stație de captare a apei;
- rezervoare de apă;
- stații de epurare;
- stații de pompare etc.

II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise:

- sunt admise numai funcțiunile de echipare edilitară;
- construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate conform legilor și normelor în vigoare;
- construcții și amenajări aferente gospodăriei de apă, stație de reglare gaze etc;
- obligativitatea, pentru orice construcție sau instalație nouă, de racordare la rețeaua de canalizare menajeră, dacă aceasta există;
- amenajările de teren, trebuie astfel realizate, încât să permită scurgerea rapidă a apelor meteorice;

- în vederea asigurării funcționării normale a rețelelor de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului se va ține seama de NTPEE/2008 (Norme tehnice de proiectare, exploatare și execuție gaze naturale) tabelul 1 – Distanțe de securitate între conductele (Rețele de distribuție / instalații de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații și tabelul 2 – Distanțe de securitate între stații sau posturi de reglare sau reglare-măsurare și diferite construcții sau instalații.

2. Utilizări permise cu condiții:

- orice intervenții asupra rețelelor edilitar gospodărești existente, necesită documentații specifice aprobate de organele competente;
- cablurile de alimentare cu energie electrică destinate consumului particular, ca și iluminatul public, trebuie introduse în subteran;
- toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice tehnico-edilitare existente;
- se vor respecta zonele de protecție impuse pentru rețelele electrice conform art. 2.1.3 din R.L.U.;
- rețelele vor fi pozate în lungul căilor de comunicație inclusiv în zonele de protecție a acestora.

3. Interdicții permanente de construire:

- se interzic construcțiile și lucrările care pot prejudicia zonele învecinate;
- sunt interzise construcțiile și lucrările în domeniu, fără asigurarea măsurilor protective conform normelor sanitare în vigoare;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare în perimetrul și în zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare;
- orice lucrări de terasamente care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

1. Amplasări și retrageri obligatorii:

- a) caracteristici ale parcelelor:
 - conform limitelor stabilite prin documentațiile de urbanism sau conform studiilor de specialitate, de la limita impusă de restricții;
 - se va avea în vedere caracterul zonei în care se amplasează;
- b) amplasarea construcțiilor față de aliniament:
 - conform legii și conform studiilor de specialitate;
 - se determină conform necesităților tehnice și normelor specifice;
- c) amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:
 - se vor respecta prevederile din prezentul regulament;
 - se vor respecta amplasamentele propuse prin P.U.G.
- d) circulații și accese:
 - se vor respecta prevederile din prezentul regulament conform legii și conform studiului de specialitate;
 - se vor asigura accese cu caracter accidental pentru întreținere;
- e) spații libere și spații plantate:
 - se vor respecta prevederile art. 34 și anexa 3 din R.L.U. privind limita impusă de restricții;
 - se vor asigura culoarele de protecție și de exploatare a rețelelor edilitare;

4.9. ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PARCELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT – SP –
--

I. PRESCRIȚII GENERALE

1. Tipuri de activități:

- sportive
- de agrement

2. Funcțiuni dominante:

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

- Ta – agrement

3. Funcțiuni complementare admise zonei:

- cele legate de echiparea tehnico-edilitară a fiecărei zone

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. CONDITII 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

b) 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

c) 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)

e) 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) împrejuriri

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

4.10. 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 perimetrare

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 - agricultură 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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

1. Amplasare și retrageri obligatorii:

a) Amplasament:

- cimitire la marginea localității
- puncte pentru depozitarea selectivă a deșeurilor pe amplasamente la 500 m față de intravilan
- depozite de gunoi și closete în gospodării la min. 30 m față de sursele de apă (fântâni)

b) față de punctele cardinale

- pentru construcțiile de culte orientarea este dată de specificul cultului
- puncte pentru depozitarea selectivă a deșeurilor se amplasează față de localități în zona opusă direcției vânturilor dominante

c) față de drumurile publice

- amplasarea este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor

d) față de ape

- în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață
- fosa septică se amplasează la min. 30 m față de fântâni

2. Alte condiții de amplasare și conformare:

- orice alte condiții de amplasare și conformare se stabilesc în baza documentației de urbanism (plan de amenajare, P.U.Z) și/sau a unor studii de specialitate

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

I. PRESCRIPȚII GENERALE

1. Funcțiunea dominantă a zonei:

- Zonă de locuințe și dotări corespunzătoare acesteia;
- 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 Mădirjac, 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 Mădirjac, 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 împrejmuirile se vor stabili conform prevederilor R.L.U. anexa 4-6.

4.12.

ZONA APE – AQ –

I. PRESCRIPTII GENERALE

Lucrările din intravilan sau extravilan, în zona cursurilor de apă, a lacurilor de acumulare, toate lucrările se vor realiza cu respectarea prevederilor din legea apelor nr.107/1996 cu modificările ulterioare, în special cu referire la anexa 2, ce instituie latimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice – conform R.L.U. pag.

1. Funcțiuni principale:

- Apele curgătoare și oglinzile de apă;

2. Funcțiuni complementare:

- Zonă de locuire;
- Zonă de locuire și prestări servicii;
- Plantații de aliniament;
- Parcuri, complexe sportive și de agrement;
- Spații plantate pentru protecția versanților și a apelor;
- Spații plantate pentru ameliorarea microclimatului;

II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise:

- Captări de suprafață în scopul alimentării cu apă a localităților;
- Irigații pentru terenuri agricole;
- Locuri de agrement;
- Amenajări piscicole;
- Regularizări și diguri de protecție ale albiilor apelor curgătoare în vederea eliminării pericolului de inundabilitate;
- Realizarea de perdele de vegetație, pentru protecție, pe traiectul apelor curgătoare și statatoare (lățimi de 5-15 m);

2. Utilizări permise cu condiții:

Pentru captarea apelor de suprafață. Se vor crea zone de protecție, conform legii apelor nr. 107/1996.

3. Interdicții permanente de construire:

- Crearea de acumulări de ape pe terenuri alunecătoare;
- Pentru protejarea și asigurarea calității apelor este interzis:
 - evacuarea directă a apelor reziduale fără o epurarea prealabilă a acestora;
 - depozitarea deșeurilor și a gunoaielor de grajd în vecinătatea apelor curgătoare și a acumulărilor;
 - deversarea apelor de suprafață pe alte terenuri agricole unde s-au folosit îngrășăminte chimice;
 - evacuarea directă a apelor meteorice din incintele unităților industriale, de prestări servicii, depozite și stații PECO;

- spălarea animalelor și utilajelor în ape.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

- Se vor respecta prevederile din R.L.U.;
- Se vor asigura traversări pietonale și carosabile ale apelor curgătoare, cu poduri realizate conform prescripțiilor pentru categoria de drum pe care o deservește;
- Pentru spațiile libere și spațiile plantate, se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția zonei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar;
- În zona de șes, se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag și alte specii care prin tipul rădăcinii, pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului;
- În zonele de versanți, se recomandă speciile de salcâm, fag, plop, frasin etc.

4.13. Zona – MA Monumente

A. Generalitati – caracterul zonei

- funcțiune predominantă: monumente și ansambluri cu valoare deosebită.
 - compusă din:
 - *Monumente istorice arheologice, de arhitectură, memoriale, de artă, etc*
 - *Monumente ale naturii : rezervații ale florei, ale faunei, dendrologice, etc.*

Acestea sunt incluse în lista aprobată cu monumentele nominalizate de organele departamentale de profil și difuzate de organele teritoriale.

- funcțiuni complementare:

CC – centru de comună

CS – centru de sat

LA – zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural – comună

CA – zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural – sat

IS – instituții publice și servicii de interes general a,b,c,d,e,f,g,h.

P3 – parcuri, complexe sportive și de agrement

TD – zona transporturilor rutiere si CT

TE – zona pentru echipare tehnico-edilitara, etc.

- Restrictii :

- Pentru constructiile aflate in zona de protectie a monumentului, nu se vor elibera autorizatii de construire decat in baza unei documentatii de specialitate.

M - Se recomanda ca in zona de protectie a munumentelor (raza : 100,0 m), prin Certificatul de Urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a constructiei in sit sau in fronturile existente prin prezentarea a cite trei cladiri de o parte si de alta a fatadei propuse.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

• Art. 1 – Utilizari permise:

M - utilizarile admise vor tine seama de situatie de insertie a monumentului existent si partial configurat in ansamblul de locuinte existent, in conditii foarte limitate de teren.

- perdele si benzi de protectie intre zone functionale incompatibile, prin plantatii rezistente la nocivitati.

- plantatii rezistente cu rol de consolidare refacere si ameliorare a terenurilor degradate din zonele monumentului.

• Art. 2 – Utilizari permise cu conditionari:

M - orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele de specialitate abilitate, in conformitate cu normele de protectie stabilite pe plan local si national.

• Art.3 – Utilizari interzise:

M - se interzice construirea in stiluri si imitatii stilistice zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice zonei, imitarea materialelor naturale, etc.

- se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice si indepartarea lor cat mai departe de zona monumentului, prin reseaua de canalizare acolo unde este posibil.

- pentru toate bransamentele se va tine seama de conditiile si precautiile impuse de structura geotehnica a terenului si de nivelul apelor freatiche.

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

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

P1 – Art. 11. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor. Regim de înălțime

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament.

M - fara obiect, constructie existenta. Cladirile noi vor respecta caracterul arhitectural de zona, nu vor face nota discordanta cu aceasta si se vor aproba in prealabil de organele teritoriale abilitate.

Art. 12. Aspectul exterior al clădirilor.

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament.

M - fara obiect, constructie existenta. Solutiile vor respecta caracterul arhitectural de zona si nu vor face nota discordanta cu aceasta.

In cazul interventiei la cladirile existente se va impune realizarea unor documentatii de specialitate aprobate in prealabil. Se recomanda : relevee, desfasurari, sectiuni.

Pentru fatade comerciale – vitrine – se vor intocmi documentatii care sa cuprinda plan de situatie si releveu al fatadei, fotografii ale fatadelor invecinate.

Forma, materialele si culorile firmelor se vor autoriza pe baza documentatiilor grafice aprobate.

Cladirile noi sau modificarile, reconstructiile de cladiri existente din zona de protectie a monumentului (R = 100 m), se vor integra in caracterul zonei si se vor armoniza cu cladirile acestuia ca arhitectura si finisaje :

- toate cladirile din zona de protectie vor fi prevazute cu acoperis ;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice din zona de protectie se vor armoniza ca

finisaje si arhitectura cu cladirea principala ;

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor si anexelor ;

Art. 13 – Spatii libere si spatii plantate

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament.

M - conform legii si conform studiilor de specialitate;
- amenajarile vor urmari punerea in valoare a monumentului si vor respecta caracterul arhitectural de zona si nu vor face nota discordanta cu aceasta.

- 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 in functie de specificul acestuia.

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

- 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 funcare ;

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

Art. 14. Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile din prezentul Regulament

M - fara obiect, constructie existenta;

- conform legii si conform studiilor de specialitate

- solutiile specifice vor fi aprobate de organele competente in conformitate cu normele de protectia monumentului.

- Se recomanda sa se mentina caracterul existent al imprejmuirilor astfel ;

- gardurile stradale vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m si partea transparenta de 1,20 m dublata sau nu de gard viu ;

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

SECTIUNEA 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 mentine indicii, P.O.T. si C.U.T. initiali sau se vor modifica prin stuidiile de specialitate.

5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

5.1. AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR ÎN EXTRAVILAN

Art. 1 - Legalitatea autorizarii executiei lucrarilor

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, solarile, 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 deserveșc 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 distribuire 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;

e) 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.

5.2. 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 AUTORIZARIEA 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 indiguiuri , regularizari. (conform legii apelor nr. 107/1996)

Art. 4 – RISCURI TEHNOLOGICE

4.1 – Riscurile tehnologice si ameliorarea acestora se refera la:

- a. indiguiuri 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 constructiilor);
- c. regimul materialelor explozive (L 134/95 a petrolului);

- d. riscuri legate de exploatarea 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 patromoniul 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 patromoniul 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 executării construcțiilor care, prin dimensiunea și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

6.3. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau totală a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitori interesați.

Art. 7 – ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

7.1 Autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcționarea dominantă a zonei.

7.2 Orice construcție cu funcție complementară față de funcțiunea dominantă a unui UTR se va autoriza în urma justificării prin PUD a necesității oportunității obiectivului.

Art. 8 – PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

8.1 DEFINITIE

$$POT = (AC / ST) \times 100 \%$$

Unde :

POT – procentul de ocupare al terenului

AC – aria construită (conf STAS - 4908)

- Aria secțiunii orizontale a clădirii la cota 0.00 măsurată pe conturul exterior al construcției.
- În aria construită nu intra rezalidurile cu aria mai mică de 0.4 mp, nișele cu aria mai mare de 0.4 mp precum și aria treptelor exterioare neacoperite.
- În aria construită nu intra ariile curților interioare mai mari de 3 mp sau ale curților exterioare de lumină 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 parcela este considerat limita superioara 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 fata de punctele cardinale, conform regulamentelor in 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 apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti 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 siguranța 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 vacanta și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanenta 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 garnizoana.

(5) Definirea elementelor drumului public

a) Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale si clasificate conform legislatiei si terminologiei tehnice- in cazul de fata DJ (drum judetean), DC (drum comunal) in extravilan si strazi in intravilan.

b) ampriza – este fașia de teren ocupata de elementele constructive ale drumului in sectiune transversală, măsurată în proiectie orizontala

c) Fasiile de siguranta sunt amplasate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate amplasarii semnalizarii rutiere, plantatiilor sau altor activitati legate de exploatarea drumului.

d) zona drumului este suprafata de teren ocupata de drum si de lucrarile aferente , constituita din ampriza si cele doua fisii laterale de o parte si de alta a ei, denumite zone de siguranta, la care se adauga si zonele de protectie corespunzatoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Art 11 – Amplasarea fata 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 orizontala, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

(4) 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 fata 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 față 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 construcții, ale santierelor arheologice, de protecție 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.

6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Folosirea Regulamentului Local de Urbanism și urmărirea prescripțiilor cuprinse în acesta, pentru o mai buna 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 Madirjac 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.

6.1.LOCALITATEA MĂDÎRJAC

U.T.R. NR. 1

ZONĂ CENTRALĂ, ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

1. Delimitare

- Conform planșei cu delimitarea U.T.R. – sat Mădîrjac .

2. Delimitarea zonelor funcționale

- Zona centrală (U.T.R. nr.1 - CE);
- Zona de locuințe și funcții complementare (U.T.R. nr.1 - L);
- Zona pentru unități agricole (U.T.R. nr.1 - A);
- Zona pentru unități industriale și depozite (U.T.R. nr.1 - ID);
- Zona spații verzi (U.T.R. nr.1 - SP);
- Zona gospodărie comunala (U.T.R. nr.1 - GC);
- Zona pentru lucrări tehnico-edilitare (U.T.R. nr.1 - TE);
- Zona de protecție cu valoare arhitecturală (U.T.R. nr.1 - MA).

3. Permisuni

1. Zonă centrală pentru instituții și servicii (U.T.R. nr.1 - CE);

Delimitare: conform planșei cu delimitare U.T.R.1 sat Mădîrjac

În zona centrală se vor realiza cu precădere construcții destinate instituțiilor și serviciilor publice cu funcții administrative, de comerț, învățământ, sănătate etc. – pe bază de P.U.Z. sau P.U.D.

Indicatorul de control: P.O.T max. 30%

C.U.T. max. 0,70

2. Zonă pentru locuințe (U.T.R. nr.1 - L);

Delimitare: conform planșei cu delimitare U.T.R.1;

Funcțiuni propuse și existente – locuire în sistem tradițional, funcțiuni complementare, terenuri agricole, vii și livezi.

Reglementări – se pot autoriza construcții de locuințe, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor; funcțiuni complementare – ateliere meșteșugărești și alte activități specifice permise cu condiția să nu deranjeze locuințele adiacente.

Regim de înălțime – S+P+1E.

Restricții – orice fel de activități incompatibile cu caracterul zonei; nu se vor autoriza construcții și amenajări în zonele de protecție a monumentelor istorice, școli etc.

Indicatorul de control: P.O.T max. 30%

C.U.T. max. 0,60

3. Zonă pentru unități agricole (U.T.R. nr.1 - A);

Delimitare conform planșei U.T.R.1 sat Mădârjac

Funcțiuni existente și propuse – prestari servicii agro-zootehnice;

Reglementări – măsuri pentru protecția mediului și a locuințelor din vecinătate.

4. Zona pentru unități industriale și depozite (U.T.R. nr.1 - ID);

Delimitare conform planșei U.T.R.1 sat Mădârjac

Funcțiuni existente și propuse – gateri, mori de porumb și grau, diverse ateliere.

Reglementări – măsuri pentru protecția mediului și a locuințelor din vecinătate.

5. Zonă spații verzi, agrement (U.T.R. nr.1 - SP);

Delimitare conform planșei U.T.R.1 sat Mădârjac

Funcțiuni existente și propuse – terenuri de sport

Reglementări – orice intervenție în cadrul zonei se va face pe baza unui P.U.D. aprobat.

Indicatori de control: P.O.T. pentru amenajări sportive:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive, 20% pentru alei drumuri și parcaje, 30% pentru amenajări spații verzi

6. Zonă pentru gospodărie comunală (U.T.R. nr.1 - GC);

Delimitare conform planșei U.T.R.1 sat Mădârjac

- Funcțiuni existente și propuse – cimitire, puncte de colectare selectivă a deșeurilor.

Reglementări – se instituie zone de protecție sanitară în jurul incintelor conform normelor (50m)

7. Zona pentru lucrări tehnico-edilitare (U.T.R. nr.1 - TE);

Delimitare conform planșei U.T.R.1 sat Mădârjac

- Funcțiuni existente și propuse – rezervor de apă, stații de pompare, stații de epurare.

Reglementări – se instituie zone de protecție sanitară în jurul incintelor conform normelor (50m)

8. Zonă protejată cu valoare arhitecturală (U.T.R. nr.1 - MA);

Delimitare conform planșei U.T.R.1 sat Mădârjac

9. Zonă de risc la alunecări de teren (U.T.R. nr.1 - RN).

Delimitare conform planșei U.T.R.1 sat Mădârjac, corespunzător documentației realizate de S.C. Transproiect 2001 S.A. București unde se specifică pentru localitatea Mădârjac un potențial mediu de producere a alunecărilor de teren (Km = 0,5 - 0,65).

6.2.LOCALITATEA FRUMUȘICA

U.T.R. NR. 2

1. Zonă pentru locuinte (U.T.R. nr.2 - L)

Delimitare conform planșei U.T.R.2 sat Frumușica

Funcțiuni propuse și existente – locuire în sistem tradițional, funcțiuni complementare, terenuri agricole, vii și liveziș

Reglementări – se pot autoriza construcții de locuințe, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor; funcțiuni complementare – ateliere meșteșugărești și alte activități specifice permise cu condiția să nu deranjeze locuințele adiacente.

Regim de înălțime – P,P+1E.

Restricții – orice fel de activități incompatibile cu caracterul zonei; nu se vor autoriza construcții și amenajări în zonele de protecție a bisericii, școli etc.

Indicatorul de control: P.O.T max. 20%

C.U.T. max. 0,60

2. Zonă centrala pentru pentru instituții și servicii (U.T.R. nr.2 - CE)

Delimitare conform planșei U.T.R.2 sat Frumușica

Funcțiuni existente și propuse – se pot autoriza completări extinderi și construcții noi în condițiile impuse de caracterul zonei.

Indicatorul de control: P.O.T max. 30%

C.U.T. max. 0,70

3. Zona pentru unități industriale și depozite (U.T.R. nr.1 - ID);

Delimitare conform planșei U.T.R.1 sat Mădârjac

Funcțiuni existente și propuse – gatere, mori de porumb și grau, diverse ateliere.

Reglementări – măsuri pentru protecția mediului și a locuințelor din vecinătate.

4. Zonă pentru gospodărie comunală (U.T.R. nr.2 - GC)

Delimitare conform planșei U.T.R.2 sat Frumușica

- Funcțiuni existente și propuse – cimitire, puncte de colectare selectivă a deșeurilor, rezervor de apă, stații de pompare, stații de epurare.

Reglementări – se instituie zone de protecție sanitară în jurul incintelor conform normelor (50m)

5. Zona pentru lucrări tehnico-edilitare (U.T.R. nr.2 - TE);

Delimitare conform planșei U.T.R.2 sat Frumușica

- Funcțiuni existente și propuse – rezervor de apă, stații de pompare, stații de epurare.

Reglementări – se instituie zone de protecție sanitară în jurul incintelor conform normelor (50m)

6. Zonă de risc la alunecări de teren (U.T.R. nr.2 - RN).

Delimitare conform planșei U.T.R.2 sat Frumușica, corespunzător documentației realizate de S.C. Transproiect 2001 S.A. București unde se specifică pentru localitatea Frumușica un potențial mediu de producere a alunecărilor de teren ($K_m = 0,5 - 0,65$).

6.3.LOCALITATEA BOJILA

U.T.R. NR. 3

1. Zonă pentru locuinte (U.T.R. nr.3 - L)

Delimitare conform planșei U.T.R.3 sat Bojila

Funcțiuni propuse și existente – locuire în sistem tradițional, funcțiuni complementare, terenuri agricole, vii și liveziș

Reglementări – se pot autoriza construcții de locuințe, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor; funcțiuni complementare – ateliere meșteșugărești și alte activități specifice permise cu condiția să nu deranjeze locuințele adiacente.

Regim de înălțime – P,P+1E.

Restricții – orice fel de activități incompatibile cu caracterul zonei; nu se vor autoriza construcții și amenajări în zonele de protecție a monumentelor istorice, școli etc.

Indicatorul de control: P.O.T max. 30%

C.U.T. max. 0,60

2. Zonă centrala pentru instituții și servicii (U.T.R. nr.3 - CE)

Delimitare conform planșei U.T.R.3 sat Bojila

Funcțiuni existente și propuse – se pot autoriza completări extinderi și construcții noi în condițiile impuse de caracterul zonei.

Indicatorul de control: P.O.T max. 30%

C.U.T. max. 0,70

3. Zonă pentru gospodărie comunală (U.T.R. nr.3 - GC)

Delimitare conform planșei U.T.R.3 sat Bojila

- Funcțiuni existente și propuse – cimitire, puncte de colectare selectiva a deeurilor, rezervor de apa, stații de pompare, stații de epurare.

Reglementări – se instituie zone de protecție sanitară în jurul incintelor conform normelor (50m)

4. Zona pentru lucrări tehnico-edilitare (U.T.R. nr.3 - TE);

Delimitare conform planșei U.T.R.3 sat Bojila

- Funcțiuni existente și propuse – rezervor de apa, stații de pompare, stații de epurare.

Reglementări – se instituie zone de protecție sanitară în jurul incintelor conform normelor (50m)

5. Zonă de risc la alunecări de teren (U.T.R. nr.3 - RN).

Delimitare conform planșei U.T.R.3 sat Bojila, corespunzator documentatiei realizate de S.C. Transproiect 2001 S.A. București unde se specifica pentru localitatea Bojila un potential mediu de producere a alunecărilor de teren (Km = 0,5 - 0,65).

7. ANEXE

ANEXA 1

AMPLASAREA

construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1. - Construcții administrative

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comuna, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație

1.1.12 - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comuna, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație

1.1.13 - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comuna, în zona centrala, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. - Construcții financiar-bancare

1.2.1 - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședința de județ, municipii, orașe, în zona centrala

1.2.2 - Sedii de bănci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședința de județ, în zona centrala - filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație

1.2.3 - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrala/de interes.

1.3. - Construcții comerciale

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.2 - Magazin general

Amplasament: în zona centrala/zona rezidentiala/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrala/zona rezidentiala/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4 - Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m fata de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială

1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6 - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

1.3.7 - Servicii

Amplasament: în zona centrala, comercială, rezidențială sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit

- se interzice amplasarea în zone industriale pentru serviciile industriale

1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimica, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

1.4. - Construcții de cult

1.4.1 - Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.2 - Manastiri

1.4.3 - Schituri

Amplasament: în afara localităților

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localității

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale

1.5 - Construcții de cultura

1.5.1 - Expoziții

1.5.2 - Muzee

1.5.3 - Biblioteci

1.5.4 - Cluburi

1.5.5 - Săli de reuniune

1.5.6 - Cazinouri

1.5.7 - Case de cultura

1.5.8 - Centre și complexe culturale

1.5.9 - Cinematografe

1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, operetă, de

păpuși

1.5.11 - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultura, educație sau în

zona verde

- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau

de agrement

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12 - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6.- Construcții de învățământ

1.6.1 - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2 - Școli primare

1.6.3 - Școli gimnaziale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Școli postliceale

1.6.6 - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit; distanța maximă de parcurs

1000 m

1.6.7 - Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

1.7. - Construcții de sănătate

1.7.1 - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2 - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgența, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4 - Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5 - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în construcții pentru sănătate/locuințe

1.7.6 - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate / locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8 - Alte unități (centre de recoltare sânge preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

1.7.9 - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2..., n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuinte

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10 - Leagan de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8. - Construcții și amenajări sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluante, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

1.8.4 - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexelor sportive și de agrement

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicarii

Amplasament: în zone nepoluante, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. - Construcții de agrement

1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. - Construcții de turism

1.10.1 - Hotel *_*****

1.10.2 - Hotel-apartament*_*****

1.10.3 - Motel*_**

1.10.4 - Vile **_*****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5 - Bungalouri *_***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

1.10.6 - Cabane categoria *_***

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7 - Campinguri *_*****

1.10.8 - Sate de vacanță **_***

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. - Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

ANEXA 2

PROCENTUL - de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidențiale

- zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%

- zona rezidențială cu clădiri mai mult de 3 niveluri - 20%

- zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului pentru cele propuse

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2. - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1. - Construcții de cultura și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2. - Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regula asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive
- zona verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3 - Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultatie.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșe speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;

- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodaresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20% .

2.2.4 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.8.1.-1.8.5., amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

2.2.5. - Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

ANEXA 3

ORIENTAREA

construcțiilor fata de punctele cardinale

3.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât sa se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.2. - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comercial recomandă orientarea, astfel încât sa se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

3.3.- Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4.- Construcții de cultura

3.4.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 - 1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectura și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zona nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectura și a sălilor de expunere, rezolvările de fațada vor evita însorirea.

3.4.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare fata de punctele cardinale.

3.5.- Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6. - Construcții de sănătate

3.6.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3 - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sus sud-est, sud-vest.

3.7. - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cat mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereți vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8.- Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9. - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10.- Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ANEXA 4

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluentă circulației.

4.1.- Construcții administrative

4.1.1 Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1-1.1.10

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- * accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;

- * accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

- * aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2. - Construcții financiar-bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. - Construcții comerciale

4.3.1 - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătura cu rețeaua de circulație majoră.

4.5. - Construcții de cultura

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcții de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2 - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

- parcajele necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6. - Construcții de învățământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majora și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2 - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7. - Construcții de sănătate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majora prin două accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majora de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

* străzi de categoria a IV-a de deservire locală;

* străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

* cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;

* cu două benzi de circulație de 7m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00m.

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8. - Construcții și amenajări sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- * circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- * alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- * alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- * alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9. - Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

4.10. - Construcții de turism

4.10.1 - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Construcții de locuințe

4.11.1 - pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- * accese carosabile pentru locatari;
- * acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- * alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- * în cazul unei parcelari pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2 - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- * accese carosabile pentru locatari;
- * accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* în cazul unei parcelari pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundaturi):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralungiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3 - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- * accese carosabile pentru locatari;
- * accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- * accese la parcaje și garaje.

4.12. - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă.

ANEXA 5

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1. - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1-1.1.10, vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1-1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.7-1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2. - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. - Construcții comerciale

5.3.1 - pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

* un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

* un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

* un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

* un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

* pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;

* pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 locuri în sala.

5.6. - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7. - Construcții de sănătate

5.7.1 - Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

* pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 -1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

* pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

* pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;

* pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.8.2, 1.8.5-1.8.7., un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2 - pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

* câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

* câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;

* câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

5.12. - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul, activității, după cum urmează:

* activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

* activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

* activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață 100 mp.

5.13. - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ANEXA 6

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 -1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

6.3. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihna, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.

6.6. - Construcții de sănătate

6.6.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantații la interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav.

6.6.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.9-1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.

6.7 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.8 - Construcții de turism și agrement

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

6.9 - Construcții de locuințe

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

6.10 - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Întocmit:
Șef Proiect,
Arh. Grigore Filimon