S.C. URBA SISTEM S.R.L.

C.U.I. 24027461 – J 22/1829/10. 06. 2008
CONT BRD: RO71BRDE240SV01451602400
CONT TREZ:RO98TREZ4065069XXX015950
B.DUL STEFAN CEL MARE NR. 8-12 MUN. IAŞI
TEL. 0744121821; 0734903960; FAX:0232272846

PROIECT

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA POIENESTI, JUDEŢUL VASLUI

Volum II: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CONTRACT NR. 7254/ 2019

BENEFICIAR: UAT COMUNA POIENESTI, JUDEŢUL VASLUI

PROIECTANT: S.C. URBA SISTEM S.R.L. IAŞI

DATA ELABORĂRII: 2022

LISTA DE RESPONSABILITĂŢI ŞI SEMNĂTURI

ŞEF PROIECT	ARH. ELENA DIMITRIU
URBANISM	ARH. ELENA DIMITRIU
ECHIPARE EDILITARĂ	ING. CRISTINA CISLARU
TOPO	ING IONEL CRISTINEL

BORDEROU

LISTA DE RESPONSABILITĂŢI ŞI SEMNĂTURI

BORDEROU

CUPRINS

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

2. Baza legală a elaborării

3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

5. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

III. **ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ**

11. Zone şi subzone funcţionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

L - Zona de Locuinţe

IS - Zona pentru Instituţii Publice Şi Servicii

- **Isa** – administrative şi servicii;
- **ISi** – învăţământ şi educaţie;
- **ISs** – sanitare;
- **ISc** – cultură;
- **ISct** – culte;
- **Isco** – comerciale, prestări servicii;
- **ISsp** – unitati de sport si agrement;
- **ISt** – turism;

ID/A - Zona pentru Unităţi Industriale şi Depozitare/Unităţi Agricole

Ppp - Zona Pentru Spaţii Verzi Amenajate, Perdele de Protecţie, Sport şi Agrement

GC - Zona Pentru Gospodărie Comunală

TE - Zona Pentru Echipare Edilitară

C - Zona Pentru Căi de Comunicaţie

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA -TERENURI AGRICOLE

TF - TERENURI FORESTIERE

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

TC - TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATII

NR - TERENURI NEPRODUCTIVE

TS - TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA

VI. UNITAŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

LOCALITATEA POIENESTI

UTR 1: ZONA CENTRALĂ CU FUNCŢIUNI MIXTE

UTR 2 , UTR 3 UTR 6, UTR 14, UTR 15: ZONA CU FUNCŢIUNI MIXTE

UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 11, UTR 16:

ZONA DE LOCUINŢE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU.

UTR 5: ZONA UNITATI AGRO - ZOOTEHNICE

UTR 13: ZONA UNITATI TEHNICO EDILITARE

UTR 4, UTR 7, UTR 12: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ – cimitire

UTR - ZONA DE SITURI ARHEOLOGICE - extravilan

LOCALITATEA FRASINU

UTR 1: ZONA CU FUNCŢIUNI MIXTE

UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 11

: ZONA DE LOCUINŢE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI ZONA DE EXTINDERI

UTR 2: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ – cimitir

LOCALITATEA OPRISITA

UTR 1, UTR 11: ZONA CU FUNCŢIUNI MIXTE

UTR 4, UTR 9:

ZONA DE LOCUINŢE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI

UTR 2, UTR 7, UTR 10: ZONA UNITATI AGRO - INDUSTRIALE SI SERVICII

UTR 8: ZONA UNITATI TEHNICO EDILITARE

UTR 5, UTR 6: ZONA SPATII VERZI SI SPORT

UTR 3: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ – cimitir

LOCALITATEA POIENESTI DEAL

UTR 1, UTR 2, UTR 3,UTR 4: ZONA DE LOCUINŢE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI

LOCALITATEA FUNDU VAII

UTR 1, UTR 2, UTR 3:

ZONA DE LOCUINŢE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI

UTR 5: ZONA SPATII VERZI SI SPORT

UTR 4: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ – cimitir

LOCALITATEA FLORESTI

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 6, UTR 7, UTR 8:

ZONA DE LOCUINŢE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU, TRUPURI SI ZONA DE EXTINDERI

UTR 5: ZONA DE CULT

UTR 4: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ – cimitir

PROFILE TRANSVERSALE STRĂZI

LEGENDA

VII. ANEXE

ANEXA NR. 1

ANEXA NR. 2

ANEXA NR. 3

CUPRINS

I. DISPOZIŢII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit .
5. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor.
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri.

III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

11. Zone şi subzone funcţionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

VI. UNITAŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

NOTĂ:

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTĂ PRIN CORELAREA CU **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM** (CAP.VII) ŞI CU **GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ŞI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ŞI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE,** ELABORAT DE URBANPROIECT BUCUREŞTI ŞI APROBAT CU **ORDINUL M.L.P.A.T. NR.21/N/2000.**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe întreg teritoriul com. Poienesti, atât în intravilan, cât şi în extravilan.

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General com. Poienesti

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al Administraţiei Publice Locale.

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

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al com. Poienesti stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996, republicată în 2002 şi Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul cu modificari si completari aduse de: Ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; Legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanta nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanta nr. 7 din din 11 februarie 2011;

De asemenea, a fost avut în vedere GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ŞI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ŞI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL mlpat NR.21/N/2000 şi GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ŞI CONŢINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.13N/10.03.1999.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al com. Poienesti se preiau toate prevederile cuprinse în documentaţii de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior elaborarii PUG-ului şi aprobate conform legii.

Proiectul PUG aprobat conform legii, se constituie intr-un instrument la indemăna Consiliului Local Poienesti şi are o valabilitate de 10 ani.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât şi în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin Legea nr.2/1968 republicată în1991 anexa 1, Judetul Vaslui, privind organizarea administrativă a teritoriului Romaniei;

Intravilanul se referă la com. Poienesti cu localitatile: Poienesti Frasinu, Oprisita, Poienesti Deal, Fundu Vaii, Floresti şi celelalte trupuri aflate în teritoriul administrativ com. Poienesti.

Intravilanul aprobat conform planşei de Reglementari a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren, prin borne, dupa obtinerea Acordului Unic al Consiliului Judetean Vaslui, potrivit Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr.7/1996, republicata în 2006.

Suprafaţa teritoriul administrativ al com. Poienesti este de **7004,93ha**

Suprafaţa intravilanului localităţii componente ale comunei şi trupurilor la data reactualizării PUG-ului era de **526,72ha.** Suprafaţa intravilanului propus prin PUG este de **550,01ha**. (suprafata introdusa in intravilan = **23.29 ha**)

Zonificarea funcţională a com. Poienesti s-a stabilit în conformitate cu planşele de REGLEMENTĂRI ale PUG-ului, în funcţie de categoriile de activităţi pe care le cuprind localităţile şi de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcţionale.

Împărţirea teritoriului în **Unităţi Teritoriale de Referinţă** (denumite în continuare **UTR**), s-a făcut conform planşelor de la pct. VI a prezentului Regulament Local de Urbanism; UTR-ul este o reprezentare convenţională a unui teritoriu având o funcţiune predominantă sau/şi omogenitate funcţională, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc).

Deci, regulile de construire în intravilanul localitatii componenete ale com. Poienesti care fac obiectul prezentului Regulament se referă la **47 Unităţi Teritoriale de Referinţă UTR :**

11 UTR Poienesti, 11UTR Frasinu, 10 UTR Oprisita, 4 UTR Poienesti Deal, 5 UTR Fundu Vaii, 6 UTR Floresti si trupuri care pot fi delimitate cadastral pe baza prezentului PUG.

Regulamentul local de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism, conform condiţiilor specifice fiecărei localităţi şi caracteristicilor unităţilor teritoriale de referinţă.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planşei Nr.1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei avand o suprafaţa totală de **7004,93ha** care reprezintă teritoriul administrativ al com. Poienesti , terenurile agricole ocupă **3160,72** ha, adică 45,12 %.

Utilizarea pentru construcţii a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al com. Poienesti , se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (actualizată în 16.10.2006) şi a Legii18/1991 (republicată în 1998 şi completată cu Legea 47 -2007).

Amplasarea construcţiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I şi II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătăţiri funciare, precum şi plantate cu vii şi livezi este interzisă.

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor art.4 din Regulamentul General de Urbanism şi pot fi utilizate, în măsura necesităţilor, pentru orice construcţie sau amenajare conform zonării funcţionale stabilite prin Planul Urbanistic General. Conform Art.20 din Legea nr.50/91 republicată în 2001, "terenurile destinate pentru construcţii evidenţiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizaţia de construire ". Conform legii, suprafeţele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autorităţile locale, la oficiul teritorial de cadastru.

Suprafeţele teritoriului silvic din comuna Poienesti s-au delimitat conform planşei I.T. de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV şi reprezinta suprafaţa ocupată de păduri raportată la totalul suprafeţei administrative este de 44,60% adica **3124,00** ha.

Reducerea suprafeţei fondului forestier prop rietate publică sau privată este interzisă, cu excepţia utilizărilor permise de Codul silvic şi Legea 141/1999 .

Pentru orice construcţie care prin funcţionare (construcţii pentru producţie poluantă, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanţă mai mică de 1km de liziera

pădurii şi pentru care se solicită autorizaţie de construire, se va obţine avizul Regiei Naţionale a Pădurilor.

Resursele de apă ale com. Poienesti sunt puse în evidenţă în cadrul planşei I.T. de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV, a planşelor de REGLEMENTĂRI şi sunt detaliate în cadrul Memoriului General. Suprafaţa ocupată de ape şi iazuri raportată la totalul suprafeţei administrative este de **30.00**, adică 0,43%.

Din punct de vedere hidrologic, zona este situată în bazinul hidrografic al râului Bârlad, rețeaua hidrografică pe raza comunei fiind reprezentată de râul Racova.

Reţeaua hidrografică din teritoriu este formată din râurile Racova, Micești, Studineț şi Simila. Râul Racova are o lungime de 49 km şi izvorăşte din comuna Gârceni județul Vaslui. Numele râului vine de la satul cu acelaşi nume.

Autorizarea executării construcţiilor în apropierea apelor de suprafaţă şi subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populaţie, industrie şi agricultură va ţine cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - măsuri pentru instituirea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calităţii apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX în care se precizează condiţiile ce trebuie respectate pentru protecţia surselor de alimentare cu apă de suprafaţă şi subterană, precum şi articolele Ordinului MAPPM nr. 277/97, privind întocmirea documentaţiilor tehnice.

Întreţinerea şi buna funcţionare a instalaţiilor locale de alimentare cu apă (captări, izvoare, fântâni) se asigură de către deţinător prin instituirea perimetrelor de protecţie sanitară care constau în principal, din:

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

În ceea ce priveşte instituirea zonei de protecţie cu regim sever pentru staţiile de pompare a apei, conform Hot. 930/2005 se vor respecta următoarele limite minime:

- captări de izvoare min. 50m;
- staţii de pompare, 10m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalaţii de tratare, 20m de la zidurile exterioare ale instalaţiilor;
- rezervoare îngropate, 20m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducţiuni, 10m. de la generatoarele exterioare ale acestora.

5. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

Punerea în evidenţă a zonelor cu alunecări de teren s-a făcut în cadrul PUG-ului. Delimitarea acestor zone se va face prin Hotărârea consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate. Oficiul Judeţean pentru Studii Pedologice şi Agrochimie Vaslui (OSPA) având la bază Studiul privind Caracterizarea Agrochimică a Solurilor pe 2004.

Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Alte categorii de construcţii pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc şi cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcţii.

Construcţiile nu se vor amplasa la mai puţin de 1.5 h (h = adâncimea văii) faţă de marginea teraselor sau ravenelor. Nu se vor executa construcţii în zone de albii sau lunci.

De-a lungul liniilor electrice aeriene de medie (20KV) şi înaltă tensiune (110KV) este necesar a se respecta o distanţă de protecţie măsurată de la deviaţia maximă a conductorului electric de minim 6,00m (pe verticală).

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (staţii şi posturi de transformare, linii şi cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate SC E - ON MOLDOVA SA Vaslui

Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale. (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului), se va solicita acordul de mediu. Obiectivele şi activităţile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în O.U.G. NR. 195/2005 privind protecţia mediului, care abrogă Legea nr. 137/ 1995. Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot şi vibraţii va ţine seama de "Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al populaţiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătăţii nr.119/2014.

Securitatea la incendii:

- ansamblurile de locuinţe şi instituţii publice vor fi comasate sau grupate la distanţe nenormate între ele (cu respectarea limitelor stabilite de codul civil), în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcţie de destinaţie, gradul de

rezistenţă la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu şi numărul de niveluri cel mai mare (luând în calcul suma ariilor construite efective);

- construcţiile independente şi grupările sau comasările de construcţii constituite conform aliniatului precedent, se amplasează astfel încât să nu se permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbuşirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanţele menţionate mai jos:

Grad de rezistenţă la foc	Distanţe minime de siguranţă (m) faţă de construcţii având gradul de rezistenţă la foc		
	I - II	III	IV - V
I – II	6	8	10
III	8	10	12
IV - V	10	12	15

Notă: 1. Pentru construcţiile de producţie sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanţele de siguranţă faţă de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, distanţele se majorează cu 50%, dără a fi mai mici de 15,00 m.

2. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanţe mai mici pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere respective, dacă adoptă măsuri de protecţie compensatorii, stabilite prin proiect şi scenarii de securitate la incendii.

6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor se va respecta orientarea faţă de punctele cardinale fiind în funcţie de specificul construcţiilor.

La autorizarea construcţiilor se va ţine seama, pentru construcţiile de locuinţe, amplasarea acestora trebuie făcută astfel încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe faţada sud (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră şi jumătate la solstiţiul de iarnă.
Amplasarea faţă de drumurile publice se va face cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice:

- pentru construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

- parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii ori construcţii de acest gen.

Zonele de protecţie ale drumurilor în afara localităţilor – extravilan - sunt de 12,00m până în ax, în cazul drumurilor judeţene şi 10,00m până în ax, în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcţiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 şi Ord. nr.43/1997 (drumurile colectoare la DN) emise de Ministerului Transporturilor, Construcţiilor şi Turismului Pentru lucrări în zona drumurilor publice şi în vecinătatea zonei de protecţie a acestora, solicitantul autorizaţiei de construire trebuie să obţină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcţie de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice (conf.Ord. nr.7/29 ian.2010) în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axul drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10 m pentru drumurile comunale. şi de 7,5 - 8,5m în cazul străzilor interioare (vezi profil transversal caracteristic).

Zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la :

- 1.50m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul tterenului ;
- 2.00m la piciorul taluzului, prin drumurile in rambleu ;
- 3.00m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu

Amplasarea faţă de aliniament (aliniamentul este linia de demarcaţie între stradă - domeniul public şi limita spre stradă a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentaţie este diferit în funcţie de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Faţă de zona de protecţie a drumului public, la limita căreia se află gardul spre stradă al parcelei, construcţiile se amplasează la circa 4-6 m distanţă, pentru a se putea realiza un spaţiu verde de protecţie.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform Codului civil (1,9 m - H/2), precum şi asigurarea distanţelor minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

Distanţa minimă prevăzută se majorează la:

- 7,0m în cazul în care locuinţa se amplasează faţă de limita unei proprietăţi existente cu funcţiune productivă, servicii, depozite;
- 7,0m în cazul în care locuinţa se amplasează faţă de un calcan al unei unităţi productive existente pe parcela vecină;construcţiile din zona de producţie sau din unităţi productive izolate se retrag faţă de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puţin de 4,0m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuinţe, distanţa minimă majorându-se la7,0m.

Distanţele dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. Distanţele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte clădiri (H/2), dar nu mai puţin de 3,0m.

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

În cazul zonelor de producţie şi în incintele unităţilor productive izolate, distanţa minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi H/2 dar nu mai puţin de 4,0m.

În principal, la autorizarea construcţiilor se va urmări :

- în cazul în care există o construcţie la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcţia nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcţiile se execută independent, picătura streaşinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construieşte;
- dacă una din construcţii are ferestre spre vecini, distanţa dintre clădirea nouă şi cea existentă va fi egală cu cel puţin jumătate din înălţimea la coamă a celei mai înalte din clădiri, dar nu mai puţin de 3m;
- amplasarea anexelor gospodăreşti, precum şi a fântânilor, closetelor, etc., se va face la distanţă faţă de împrejmuirea vecină, distanţă care să respecte normele de igienă şi cele PSI;

- amplasarea construcţiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul E-ON Moldova, chiar dacă construcţiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele: distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform Codului civil, în cadrul unui compartiment de incendiu;
- distanţele de siguranţă între compartimentele de incendiu;
- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu.

Respectarea condiţiilor generale de securitate la incendiu, prin asigurarea accesului autospecialelor de intervenţie ale serviciilor comunitare profesioniste sau voluntare pentru situaţii de urgenţă.

– accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie la cel puţin o suprafaţă vitrată, cu excepţiile menţionate în regulament, pentru unele categorii de construcţii la care accesul este obligatoriu a se asigura pe două laturi ale clădirii (clădiri înalte, clădiri cu săli aglomerate, clădiri pentru sănătate, clădiri pentru turism, clădiri pentru învăţământ, etc.).

În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului autospecialelor de intervenţie se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3,00m şi o înălţime de 3,50 m. Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilir urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

- Asigurarea distanţelor de siguranţă în limitele codului civil şi siguranţei privind limitarea propagării focului în interiorul compartimentului de incendiu şi respectiv între compartimentele de incendiu, conform celor menţionate anterior.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice şi de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administraţiei publice pentru lucrările din zonele de protecţie.

Zonele de protecţie ale drumurilor în afara localităţilor – extravilan - sunt de 12m până în ax, în cazul drumurilor naţionale, 10,00m până în ax, în cazul drumurilor judeţene şi 9,00m până în ax, în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcţiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 şi Ord. nr.43/1997 (drumurile colectoare la DN) emise de Ministerului Transporturilor, Construcţiilor şi Turismului Pentru lucrări în zona drumurilor publice şi în

vecinătatea zonei de protecţie a acestora, solicitantul autorizaţiei de construire trebuie să obţină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcţie de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, în conformitate cu scrisoarea comună A.N.D. şi I.G.P. - Direcţia Poliţiei rutiere Bucureşti privind problemele care trebuie avute în vedere la elaborarea PUG-urilor, distanţa dintre axul drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor minim va fi de minim 12m; în cazul drumurilor comunale distanţa minimă va fi de 10m (conform Ord. 43/1997, modificată cu Ord. 7/2016).

Amplasarea faţă de aliniament (aliniamentul este linia de demarcaţie între stradă - domeniul public şi limita spre stradă a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentaţie este diferit în funcţie de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Faţă de zona de protecţie a drumului public, la limita căreia se află gardul spre stradă al parcelei, construcţiile se amplasează la circa 4-6m distanţă, pentru a se putea realiza un spaţiu verde de protecţie.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

Zonarea funcţională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale şi parcaje, corespunzător funcţiilor şi caracterului urbanistic al zonei

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei.

Spaţii verzi. Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei.

Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 m2/locuitor.

Împrejmuiri. Sunt permise împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor. Se va da o deosebită importanţă împrejmuirilor spre strada principală a proprietăţilor aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spaţiului central al localităţii. La aliniament gardurile opace sa nu fie mai înalte de 2m. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

În cazul com. Poienesti care are alimentare parţială cu apă, autorităţile administraţiei publice locale sunt obligate ca, în măsura Programelor guvernamentale de dezvoltare a localităţilor rurale, să urmărească obţinerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate şi realizarea investiţiilor.

Pentru intervenţie în caz de incendiu, pe instalaţia de alimentare cu apă se vor monta hidranţi stradali, de preferinţă hidranţi de suprafaţă.

Până la definitivarea instalaţiilor de alimentare cu apă, pe sursele naturale ale localităţii se vor amenaja rampe pentru alimentarea autospecialelor de intervenţie, marcate pe planşele aferente PUG-ului (se vor menţiona şi marca locurile pe planşa anexată PUG-ului). Căile de acces la rampele de alimentare a autospecialelor de intervenţie vor fi marcate la loc vizibil din intersecţiile drumurilor principale şi secundare.

9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate

autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.

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

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

În cazul parcelelor, lăţimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 8,0m (în cazul locuinţelor cuplate la calcan), respectiv 12,0m (locuinţe izolate cu patru faţade).

Condiţiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât şi celor neregulate. În cazul concesionării, se vor respecta suprafeţele stipulate în Legea nr.50/1991.

Se vor respecta regulile care stipulează că suprafaţa minimă a parcelei poate fi de 150m2 pentru clădiri înşiruite sau 200mp. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafeţele se referă la suprafeţele pentru construcţii scoase din circuitul agricol); suprafaţa totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire specific com. Poienesti). Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme şi dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcţiilor.

Înălţimea construcţiilor.

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului de înălţime prevăzut în documentaţiile urbanistice.

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

În cadrul com. Poienesti construcţiile vor avea max. 2 niveluri, P+2 - cu înălţime de 9 m la cornişă.

Aspectul exterior al construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Pentru zona de protectie a monumentelor istorice se va refolosi fondul construit existent: a caselor, grajdurilor, şoproanelor, şurilor şi a altor construcţii, care să valorifice un fond construit remarcabil, care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esenţiale ale arhitecturii tradiţionale.

De asemenea, în scopul evitării degradării spaţiului public, autorităţile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodăreşti în cazul locuinţelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor şi a construcţiilor industriale şi agricole;
- să nu fie amplasate construcţiile cu faţada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială şi finisaje care să degradeze imaginea străzii.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Parcajele aferente oricăror funcţiuni se vor asigura în afara spaţiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localităţi urbane – P132/93 . Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Împrejmuiri. Se vor prevedea împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Se va da o deosebită importanţă împrejmuirilor spre strada principală a proprietăţilor aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spaţiului central al localităţii. La aliniament gardurile opace sa nu fie mai înalte de 2m**.** De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone şi subzone funcţionale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie.

În vederea asigurării compatibilităţii funcţiunilor, autorizarea executării construcţiilor trebuie să ţină seama şi de "Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al

populaţiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătăţii nr.119/2014. Distanţele minime de protecţie sanitară între o serie de activităţi care produc disconfort şi funcţiunile existente din teritoriul com. Bogdanita, vor fi conform Ordinul Ministerului Sănătăţii nr.119/2014.

- cimitire 50m
- captări de izvoare min. 50m;
- staţii de pompare, 10m de la zidurile exterioare a clădiriilor;
- instalaţii de tratare, 20m. de la zidurile exterioare a instalaţiilor;
- rezervoare îngropate, 20m de la zidurile exterioare a clădiriilor;
- aducţiun , 10m de la generatoarele exterioare a acestora;
- alte conducte din reţelele de distribuţie, 3m.
- diguri de-a lungul râurilor spre cursul apei 10m. şi spre zona incintelor 4m.
- fermă de animale, conform Ordinul Ministerului Sănătăţii nr.119/2014;
- staţii de epurare, 100 m;
- surse de apă de suprafaţă 100m. în amonte şi 25 m. în aval. Cu aviz de mediu 50/20

Aceste distanţe pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de Societăţi acreditate.

La amplasarea noilor obiective se va ţine seama de aceste distanţe. În cazul obiectivelor existente s-a încercat diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecţie formate din terenurile agricole existente limitrof cimitirelor, în funcţie de terenurile libere existente. Dacă există construcţii amplasate în interiorul zonelor de protecţie, la acestea se vor autoriza numai reparaţii curente. Nu se vor mai autoriza construcţii noi.

Zonele funcţionale stabilite sunt puse în evidenţă în planşele 3/1,3/2de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General care cuprinde şi delimitarea Unităţilor Teritoriale de Referinţă (UTR).

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

Fiecare zonă funcţională - formată din una sau mai multe subzone, este reprezentata printr-o culoare. În cadrul comunei Poienesti pe teritoriul intravilan au fost identificate următoarele zone funcţionale:

L - Zona pentru locuinţe

IS - Zona instituţii publice, servicii, inclusiv biserici

A - Zona pentru unităţi agricole

ID - Zona pentru unităţi industriale, depozitare

P - Zonă de parc, sport, turism, recreere, rezervaţii naturale, protecţie

GC - Zona gospodarie comunală şi cimitire

S - Zona cu destinatie speciala

TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară

C - Zona pentru căi de comunicaţie

Pentru o şi mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcţională, rezultând subzonele funcţionale ca subdiviziuni cu funcţiuni specializate. Se disting astfel:

L – Zona de locuinţe cu subzonele:

Li – locuinţe individuale cu P, P+1, P+2;

Lp – locuinţe propuse P+1, P+2;

IS – zona de instituţii publice cu subzonele:

Isa – administrative şi servicii;

ISi – învăţământ şi educaţie;

ISs – sanitare;

ISc – cultură;

ISct – culte;

Isco – comerciale;

ISt – turism;

ISps – prestări servicii;

A – Zona unităţi agro – zootehnice cu subzonele:

Asu – servicii, utilaje agricole;

Az – microferme zootehnice;

ID - zona pentru unităţi industriale şi depozitare:

• ID1 - unităiţi de industria prelucrării lemnului

• ID2 - unităiţi de industria alimentara

P – Zonă de parcuri şi plantaţii cu subzonele:

Ppp – spaţii plantate publice;

Ppi – spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii;

Ppa – spaţii plantate de protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;

Ppf – plantaţii forestiere;

GC – Zona gospodarie comunala si cimitire cu subzonele:

GCc – cimitire;

GCse – depozit de deşeuri menajere inchis in 2009 si propus spre ecologizare;

GCp – Platforme de colectare selectivă a deşeurilor.

TE – Zona de construcţii aferente echipării tehnico – edilitare cu subzonele:

TEa – zona de construcţii gospodărire ape - canalizare;

TEel - zona aferentă sistemului de alimentare cu energie electrică

TEe - staţie de epurare.

C – Căi de comunicaţie şi construcţii aferente cu subzonele:

• C.r. – zona căi rutiere

• C.f. - zona căi feroviare

S - zona unităţilor cu destinaţie specială din intravilan

AH - zona terenuri aflate permanent sub ape

• AH.e. – râuri existente

TA - zona terenuri agricole.

ZONE FUNCŢIONALE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN

TA – terenuri agricole

TF – terenuri forestiere

TH – terenuri aflate permanent sub ape

TC – terenuri ocupate de cai de comunicatie

TN – terenuri neproductive

S – terenuri cu destinaţie specială

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ŞI SUBZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

L – ZONA DE LOCUINTE

Tipurile de subzone

Li – locuinţe individuale cu P+1, P+2E;

Lp – locuinţe propuse P+M, P+1, P+2E;

Funcţiunea dominantă a zonei

Locuirea.

Funcţiunile complementare admise ale zonei

Funcţia agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creşterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;

Reţele tehnico-edilitare şi construcţii aferente;

Instituţii şi lucrări publice, comerţ, servicii, meşteşuguri, activităţi agricole etc. care să nu afecteze funcţiunea dominantă de locuire.

Utilizările permise:

Construcţii de locuinţe;

Construcţii de anexe gospodăreşti;

Modernizări şi reparaţii la clădiri existente;

Construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei.

Utilizări permise cu condiţii:

Comerţ, servicii, meşteşuguri, activităţi agricole etc., care să nu afecteze funcţia predominantă de locuire.

Interdicţii temporare

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

Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanţilor.

Interdicţiile permanente

- În zonele de protecţie a reţelelor electrice;
- În zona protecţiei albiilor – în aceste zone, nu se vor autoriza locuinţe noi pe o distanţă de 30m faţă de albia cursului de apă, ci numai reparaţii curente la clădiri existente;

- În zonele de protecţie sanitară a cimitirelor - în aceste zone aflate la limita cimitirelor nu se vor autoriza locuinţe noi pe o distanţă de 50m faţă de gardul cimitirului, ci numai reparaţii curente la clădiri existente;
- În zonele de protecţie sanitară a staţiei de epurare nu se vor autoriza locuinţe noi pe o distanţă de 300m faţă de limita de proprietate, ci numai reparaţii curente la clădiri existente;
- Pentru construcţiile şi amenajările care nu sunt compatibile cu funcţia zonei;
- În zonele cu locuinţe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu inundaţii – care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice locale nu se vor mai autoriza construcţii noi, ci numai reparaţii la construcţii existente.

Orientarea faţă de punctele cardinale

- Se va evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor;
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puţin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime – 1,5 ore la solstiţiul de iarnă.

Amplasarea faţă de aliniament

Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente;
Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Păstrarea distanţei de 3,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita proprietăţii vecine;
- Respectarea distanţelor minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12m posibil, min.7,00m acces care să asigure trecerea forţelor de intervenţie);
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire şi prevenire a incendiilor, între faţadele cu ferestre ale construcţiilor amplasate pe aceiaşi parcelă se vor amplasa la o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

Amplasarea faţă de drumurile publice

Construcţia de locuinţe este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor.

Accese carosabile

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

Accese pietonale

- Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituţii de trecere pentru locuinţele care nu au ieşire la calea publică (conform legii sau obiceiului);

Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noii consumatori la reţelele existente;
- Pentru locuinţele individuale se instituie derogarea de la situaţia anterioară (cu avizul organelor administraţiei locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului şi dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcţia la reţeaua publică atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de reţele tehnico-edilitare

- Construcţia de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

Înălţimea construcţiilor

- Autorizarea construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei.

Aspectul exterior al construcţiilor

- Nu se autorizează construcţiile de locuinţe care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit.

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafaţa construită şi suprafaţa terenului considerat.

POT - ul maxim va fi de:

50% pentru zonele centrale;

30% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;

15% pentru zonele de versant;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. In funcţie de înălţimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului- CUT, poate fi:

Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile

1.20 mp ADC/mp teren pentru P+3E;

0.90 mp ADC/mp teren pentru P+2E;

0,60 mp ADC/mp teren pentru P+1E;

Parcaje

- Câte 2 locuri de parcare la o locuinţă unifamilială cu lot propriu în funcţie de gradul de motorizare;
- Spaţii verzi şi plantate
- Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2mp/locuitor.

Împrejmuiri

- Folosirea împrejmuirilor tradiţionale se vor face în acord cu arhitectura clădirilor;

- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei;
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2m.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ŞI SERVICII

Tipurile de subzone funcţionale

ISa – administrative şi servicii;
ISi – învăţământ şi educaţie;
ISs – sanitare;
ISc – cultură;
ISct – culte;
ISco – comerciale si prestări servicii;
ISt – turism;

Funcţiunea dominantă a zonei

- Instituţii publice şi servicii de interes general.

Funcţiunile complementare admise ale zonei

- Locuirea;
- Activităţi economice nepoluante;
- Spaţii verzi amenajate;
- Accese pietonale şi carosabile;
- Retele tehnico-edilitare;
- Recreere;
- Agrement;

Utilizările permise

- Instituţiile publice, serviciile şi funcţiunile complementare acestora.
- Utilizări permise cu condiţii
- Se pot asocia construcţii şi amenajări care aparţin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcţii de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.)

Interdicţii temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ;
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecţie;
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanţilor.

Interdicţiile permanente

- În subzonele cu inundaţii, care vor fi delimitate prin Hotărârea consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice locale nu se vor mai autoriza construcţii noi, ci numai reparaţii la construcţii existente;
- În zonele de protecţie a reţelelor electrice;
- În zonele de protecţie sanitară a cimitirelor- în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuinţe noi pe o distanţă de 50m faţă de gardul cimitirului, ci numai reparaţii curente la clădiri existente;
- În zona protecţiei albiilor – în aceste subzone, nu se vor autoriza locuinţe noi pe o distanţă de 30m faţă de albia cursului de apă, ci numai reparaţii curente la clădiri existente;
- Pentru construcţiile şi amenajările care nu sunt compatibile cu funcţia zonei.

ISa - CONSTRUCŢII ADMINISTRATIVE ŞI SERVICII

Principii:

- Asigurarea accesibilităţii la transport public;
- Amplasare după importanţă (zona centrală);
- Conlucrare cu alte funcţiuni.

Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii;
- Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public;
- Accese pietonale şi carosabile;
- Echipare tehnico- edilitară;

- Retrageri necesare ale construcţiilor pentru asigurarea salubrizării şi intervenţiei în caz de cutremur, incendiu etc.;
- Asigurarea parcajelor;
- Spaţii verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

Norme:

Obiectivul	Cerere potenţială	Suprafaţa deservită	Raza de servire	Suprafaţa minimă de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	Total populaţie	Conform interesului public	Nenormabil	0,05 mp
Clădiri ale administraţiei locale	Total populaţie; norma: 3-4 angajaţi/1.000 locuitori	Localitate	Nenormabil	0,1 mp

ISi - UNITĂŢI DE ÎNVĂŢĂMÂNT

Principii:

- Cuplarea, în măsura posibilităţilor, a unităţilor de niveluri diferite (ex: şcoală + grădiniţă);
- Asigurarea spaţiilor verzi şi de joacă;
- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice;
- Conlucrare cu alte unităţi de interes public;

Reguli:

- Evitarea amplasarii în vecinatatea surselor de poluare;
- Evitarea terenurilor improprii construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile;
- Asigurarea echipării tehnico-edililtare;
- Asigurarea condiţiilor de igienă şi protecţia împotriva incendiilor;
- Parcela va avea forma unui poligon regulat.

Norme:

Obiectivul	Cerere potenţială	Suprafaţa deservită	Raza de servire	Suprafaţa minimă de teren/loc.
Grădiniţe	Populaţie preşcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	Zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Şcoli primare şi gimnaziale	Populaţie cu şcolarizare obligatorie 7-14 ani; norma 12-15 locuri/100 loc.	Zone 3.000-12.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	15-20 mp.
Licee	Populaţie 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

ISs - UNITĂŢI SANITARE

Principii:

- Accesibilitatea la transport public;
- Vecinătăţi liniştite;
- Cuplarea unităţilor sanitare cu specializări diferite (după caz);
- Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii şi servicii publice.

Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate;
- Evitarea terenurilor improprii construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile diferenţiate pentru personal şi pacienţi;
- Echiparea tehnico-edililtară;
- Retrageri necesare asigurării condiţiilor de igiena şi de protecţie împotriva incendiilor;
- Amenajarea spaţiilor plantate.

Norme:

	Cerere potenţială	Suprafaţa	Raza	Suprafaţa minimă

Obiectivul		deservită	de servire	de teren/loc.
Creşe	Populaţie 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000 locuitori	Zone 2.000-6.000 locuitori.	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.
Leagăne copii orfani şi abandonaţi	Populaţie 0-6 ani	Localiltate, teritoriu	Nenormabilă	50 mp.
Dispensar policlinic	Total populaţie norma 7.000 consultaţii/ an/ 1000 locuitori	Zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca 3,0 mp/ consultaţie
Farmacie	Populaţie totala; normabil funcţie de necesităţi	Zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

ISc - UNITĂŢI PENTRU CULTURĂ

Principii:

- Vecinătăţii liniştite, cuplarea unităţilor de cultură cu profile diferite şi conlucrarea cu alte tipuri de instituţii şi servicii publice;

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinatatea unor surse de poluare şi pe terenuri improprii construirii;
- Echipare tehnico-edilitară;
- Retragerea faţă de aliniament şi de clădirile învecinate din raţiuni funcţionale;
- Asigurarea evacuărilor şi protecţiei împotriva incendiului ;
- Spaţii verzi şi plantate;

Norme:

Obiectivul	Cerere potenţială	Suprafaţa	Raza	Suprafaţa minimă de

		deservită	de servire	teren/loc.
Bibliotecă publică	Norma 7 vol./loc. La zona deservită	3.000-10.000 locuitori	800-1.000 m	0,030 mp
Cinematograf	Total populaţie zona; norma 20-35 locuri/1.000 loc.	10.000-30.000 locuitori	Nenormabil	0,25 mp
Club	Total populaţie norma 3-4 locuri/1.000 loc.	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp

ISct - UNITĂŢI DE CULT

Principii:

- Vecinătăţi liniştite;
- Cuplarea cu instituţii administrative legate de practicarea cultelor (după caz);
- Conlucrarea cu unităţi şi servicii publice;

Reguli:

- Amplasare în zone compatibile;
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile;
- Orientare faţă de Platformele cardinale

Norme:

Obiectivul	Cerere potenţială	Suprafaţa deservită	Raza de servire	Suprafaţa minimă de teren/loc.
Biserica parohială	Populaţie aparţinând aceleasi confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaş
Cimitire	Populaţie totală	total localitate	Nenormabil	2,0-2,5 m

ISco - UNITĂŢI COMERCIALE, DE ALIMENTAŢIE PUBLICĂ ŞI PRESTĂRI SERVICII

Principii:

- Amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate;
- Alegerea zonelor cu vad comercial şi accesibilitatea la transportul public;
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituţii şi servicii publice sau cu unităţii şi zone de producţie;

Reguli:

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

Norme:

Obiectivul	Cerere potenţială	Suprafaţa deservită	Raza de servire	Suprafaţa minimă de teren/loc.
Complex comercial (comerţ alimentar şi nealimentar, alimentaţie publică şi prestări servicii de solicitare frecventă)	Total populaţie; norma: 200 mpAdc/ 1.000 locuitori	Zona 2.000-5.000 loc.	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piaţă agro-alimentară	Total populaţie; norma: 120 mpAdc/1.000 loc.	Localitate şi teritoriu (min. 7.000 loc.)	Nenormabil	0,20 mp
Staţie service auto	Total populaţie	Localitate	Nenormabil	0,12 mp

ISsp - UNITĂŢI SPORT ŞI AGREMENT

Principii:

- Accesibilitate pietonală şi carosabilă, inclusiv la transportul public;
- Cuplarea amenajărilor sportive diferite şi conlucrarea cu alte funcţiuni urbane;

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinatatea unor surse poluante, a terenurilor inundabile, mlăştinoase;
- Amplasarea preferenţială în zone specializate şi asigurarea acceselor pietonale şi carosabile;
- Echiparea tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor;
- Spaţii verzi şi plantate funcţie de tipul amenajărilor;

Norme:

Obiectivul	Cerere potenţială	Suprafaţa deservită	Raza de servire	Suprafaţa minimă de teren/loc.
Spaţii amenajate pentru joc şi sport aferente locuirii	Total populaţie din zonă	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
Amenajări sportive pentru învăţământ	Total populaţie vârsta 7-18 ani; norme diferenţiate pe forme de învăţământ	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp

ISt - UNITĂŢI PENTRU TURISM

Principii:

- Vecinătăţi liniştite, de preferinţă în apropierea spaţiilor verzi;
- Accesibilitate la transport şi comunicaţii;
- Conlucrarea cu unităţii comerciale şi de alimentaţie publică şi alte amenajări pentru sport;

Reguli:

- Evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;

- Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile separate pentru turişti şi pentru zonele de serviciu;
- Echiparea tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor;
- Spaţii verzi, plantaţii decorative, dalaje, mobilier urban etc.

Norme:

Obiectivul	Cerere potenţială	Suprafaţa deservită	Raza de servire	Suprafaţa minimă de teren/loc.
Motel	Populaţie în deplasare norma: 5locuri/1.000 locuitori	Localitate; teritoriu	Nenormabil	75 -100 mp
Camping	Populaţie în deplasare (turism)	Localitate; teritoriu	Nenormabil	100 mp

Orientarea faţă de Platformele cardinale

- Construcţii comerciale – trebuie să se asigure însorirea spaţiilor şi a birourilor;
- Construcţii de cult – în funcţie de specificul cultului;
- Construcţii de cultură – nu se impun restricţii de orientare;
- Construcţii de învăţământ – sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest;
- Construcţii de sănătate – punct sanitar – orientare sud, sud – est;

Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei;
- Cu respectarea distanţelor minime necesare intervenţiei în caz de incendiu;

Amplasarea faţă de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din raţiuni funcţionale sau protecţia contra zgomotelor şi nocivităţilor (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecinţelor includerii de noi construcţii în contextul existent);

Amplasarea faţă de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecţie a drumurilor;

Accese carosabile

- Construcţii comerciale – **trebuie** să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare;
- Construcţii de cult – se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale;
- Construcţii de cultură – se asigură accese carosabile separate pentru spectatori;
- Construcţii de învăţământ – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale;
- Construcţii de sănătate – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

Accese pietonale

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

Racordarea la reţele tehnico-edilitare

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

Înalţimea construcţiilor

- Se va respecta regula înălţimii maxime în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus (distanţa – înălţimea) pentru respectarea normelor de igienă;
- Respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei.

Aspectul exterior al construcţiilor

- Soluţii care să nu deprecieze valoarea cadrului construit şi a peisajului.

Procentul de ocupare al terenului

- Se va respecta POT maxim – 30%
- Construcţii de învăţământ - 25% teren ocupat cu construcţii;

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

- Construcţii de sănătate – maxim 20% zonă ocupată de construcţii, diferenţa – accese, zonă verde cu rol decorativ şi de protecţie.

Parcaje

- Construcţii administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariaţi;
- Construcţii comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafaţă desfăurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă;
- Construcţii de cult – minim 5 locuri de parcare;
- Construcţii de cultură – un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală;
- Construcţii de învăţământ – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Construcţii de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

Spatii verzi şi plantate

- Construcţii administrative – minim 15% din suprafaţa terenului;
- Construcţii comerciale – 2 – 5% din suprafaţa terenului;
- Construcţii de cult – spaţii verzi şi plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafaţă disponibilă;
- Construcţii de cultură – 10 – 20% din suprafaţa terenului;
- Construcţii de învăţământ – minim 20% din spaţiul disponibil;
- Construcţii de sănătate – plantaţii în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protecţie;

Împrejmuiri

- Folosirea împrejmuirilor tradiţionale se vor face în acord cu arhitectura clădirilor;

ID/A - ZONA PENTRU UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE/UNITĂŢI AGRICOLE

A – zona unităţi agro – zootehnice cu subzonele:

- Asu – servicii, utilaje agricole;
- Az – microferme zootehnice;

ID - zona pentru unităţi industriale şi depozitare:

- ID1 - unităiţi de industria prelucrării lemnului
- ID2 - unităiţi de industria alimentara

Funcţiunea dominantă a zonei

- Unităţi agricole, industriale şi de depozitare;
- Servicii, utilaje agricole;
- Microferme zootehnice;
- Unităiţi de industria prelucrării lemnului
- Locuinţe şi funcţiuni complementare în cazul microfermelor zootehnice;

Funcţiunile complementare admise ale zonei

- Servicii;
- Accese pietonale şi carosabile;
- Perdele de protecţie;
- Retele tehnico-edilitare;
- Toate funcţiunile care asigură buna desfăşurare a activităţilor din zonă;

Utilizările permise

- În exclusivitate unităţi de producţie agricolă, unităţi prestatoare de servicii pentru agricultură în zonele existente sau pentru zonele posibil a se înfiinţa;

Utilizări interzise

- În toate zonele instituite cu acest regim prin P.U.G. (vezi zona de locuinţe şi funcţiuni complementare);
- Realizarea de microferme pentru creşterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcţionale amenajate şi echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului şi pânzei freatice;

Condiţii de amplasare şi conformare

- În condiţiile apariţiei de noi unităţi agricole sau prestatoare de servicii, în perioada de valabilitate a P.U.G., toate condiţiile de amplasare şi conformare se vor stabili prin studii de specialitate necesare (planuri urbanistice zonale - PUZ);

- La autorizarea noilor construcţii se va ţine seama ca spre drumurile publice să fie amplasate construcţii reprezentative şi nu anexe ;

P – ZONA PENTRU PARCURI SI PLANTATII

Tipuri de subzone funcţionale

- Ppp – spaţii plantate publice;
- Ppi – spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii;
- Ppa – spaţii plantate de protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;
- Ppf – plantaţii forestiere;

Funcţiunea predominantă a zonei

- Spaţii plantate, amenajate sau naturale
- Funcţiunile complementare admise ale zonei
- Zona de locuinţe
- Activităţi industriale şi agricole
- Instituţii publice şi servicii de interes general
- Zona transporturilor rutiere
- Zona pentru echipare tehnico – edilitară
- Zona de gospodărie comunală

Utilizările permise

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement
- Amenajări sportive, inclusiv dotări şi anexe
- Zone, perdele şi benzi de protecţie spre căi de comunicaţie rutieră şi feroviară precum şi între zone funcţionale incompatibile, prin plantaţii rezistente la nocivităţi;
- Plantaţii decorative şi de odihnă în zona centrală
- Menţinerea, întreţinerea şi ameliorarea spaţiilor verzi naturale existente în intravilan.

Utilizări permise cu condiţii

- Construcţii compatibile cu zona verde – dar nu mai mult de 10 – 15% din suprafaţă cu elaborarea prealabilă a deocumentaţiei pud ce va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajare şi reamenajarea zonelor de sport cu condiţia elaborării PUD;
- Amenajarea spaţiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetaţii perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreţinere şi favorizarea ecosistemelor;

- Pentru orice fel de construcţii se va solicita indicarea în documentaţia specifică, a modurilor de tratare a spaţiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulaţiile publice.

Utilizări interzise

- Se interzic construcţiile ce conduc la degradarea peisajului şi a relaţiilor de vecinătate;
- Sunt interzise exploatările terenurilor şi lucrările care produc degradarea cadrului natural şi dispariţia vegetaţiei;
- Se interzice depozitarea deşeurilor şi a gunoiului menajer în zonele plantate;

Amplasament

- In zonele cu vegetaţie bogată şi cadru natural pitoresc;
- In zonele nepoluate, lipsite de umiditate şi care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale şi carosabile, parcajelor;
- Suprafaţa ocupată de clădiri şi circulaţii să nu depăşească cumulat 15% din suprafaţă;
- Echiparea tehnico – edilitară şi salubritate;

GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Tipuri de subzone funcţionale:

- GCc – cimitire;
- GCse – depozit de deşeuri menajere inchis in 2009 si propus spre ecologizare;
- GCp - Platforme de colectare selectivă a deşeurilor.

Funcţiunea predominantă a zonei:

- Gospodărie comunala în cazul cimitirelor;
- Depozite de gunoi şi closete în gospodăriile populaţiei.
- Locuinţe şi funcţiuni complementare.

Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Funcţia agricolă în zona de protecţie, spaţiu verde, perdele de protecţie în cazul cimitirelor;
- Accese pietonale şi carosabile;
- Reţele tehnico-edilitare.

Utilizările permise

- Cimitire – funcţia specifică şi cea complementară;

Utilizări permise cu condiţii

- Cimitire –agricultură numai în zona de protecţie;
- Construcţii de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodariri a localitatii, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor propuse prin studiile de specialitate.
- La colectarea şi îndepărtarea reziduurilor şi protecţia sanitară a solului se va ţine seama de "Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al populaţiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătăţii nr.119/2014.

Amplasament

- Cimitire la marginea localităţii;
- Depozite de gunoi şi closete, fose septice în gospodării la min. 30m faţă de sursele de apă – (fântâni).
- Faţă de ape în aşa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafaţă;
- Orice alte condiţii de amplasare şi conformare se stabilesc în baza documentaţiilor de urbanism (PUZ, plan de amenajare) şi / sau alte studii de specialitate.
- Conform necesitatilor tehnice şi normelor specifice, ţinându-se seama de condiţiile impuse în vederea protecţiei mediului.
- La amplasarea şi organizarea sistemului de salubrizare se va urmări ca:
- Gospodariile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere;
- Amplasarea Platformelor de colectare a gunoiului astfel încât funcţiunea compoziţia şi aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate;
- Organizarea corespunzatoare a colectării şi depozitării gunoiului stradal;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidenţiale, de-a lungul apelor, etc.

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

Tipurile de subzone funcţionale

- **TEa – zona de construcţii gospodărire ape - canalizare;**
- **TEel – zona aferenta sistemului de alimentare cu energie electrica :**

- **TEe - statie de epurare**

Funcţiunea dominantă a zonei

- Construcţii şi amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Utilizarile permise

- Construcţii şi amenajări aferente reţelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, staţie de reglare gaze, etc);
- Instituţii care coordoneaza activitatea in domeniu.

Utilizari permise cu condiţii

- Activităţi sau funcţiuni care nu deranjează funcţiunea de bază.
- Autorizarea executarii constructiilor în subzonele aflate în imediata vecinatate a zonei TE trebuie să ţina seama de :
- Distanţele minime de protecţie sanitară ;
- Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinataţilor.

Utilizari interzise

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

Zone de protecţie instituite

- Reţele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecţie de 24m.
- Reţelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecţie de 36m.
- In cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la furnizorii de energie din zona.
- În zonele de protecţie sanitară a staţiei de epurare nu se vor autoriza locuinţe noi pe o distanţă de 300m faţă de limita de proprietate, ci numai reparaţii curente la clădiri existente;
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă şi alte echipări, zona de protecţie se instituie aşa cum stabilesc normativele departamentale.

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE

Tipurile de subzone funcţionale

Cr - căi rutiere

- drumuri nationale;
- drumuri judeţene;
- drumuri comunale;
- căi rutiere propuse pe trasee noi;

Funcţiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicaţie şi construcţii aferente existente.

Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Servicii compatibile funcţiei de bază a zonei;
- Reţele tehnico-edilitare.

Utilizările permise

- Parcaje publice şi spaţii de staţionare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Trotuare, refugii şi treceri pentru pietoni; zone verzi mediane, laterale şi fâşii verzi intermediare;
- Întreaga reţea de strazi din intravilan aparţinând domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 -"Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitaţile urbane si rurale".
- Lucrări de modernizare, de reparaţii şi de întreţinere a reţelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea şi asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului;
- Realizarea de perdele de protecţie spre zona de locuit.

Utilizări interzise

- Nu se admit nici un fel de intervenţii care depreciază circulaţia şi nu asigură protecţia zonei de interes local;
- Se interzice depozitarea deşeurilor şi a gunoiului menajer în zona drumului;

- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţii de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi reţele de transport a energiei şi gazelor;
- Se interzice orice construcţie în zonele marcate ca fiind sub interdicţie temporară de construire în cazurile:
- Viitoare trasee pentru căi de comunicaţie;
- Amenajări de intersecţii pînă la precizarea soluţiilor definitive şi ridicarea interdicţiei temporare de construire;
- Se interzice orice construcţie în zonele marcate ca fiind sub interdicţie definitivă de construire;

Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

- Se vor avea in vedere necesitaţile tehnice şi normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

Amplasarea faţă de drumurile publice

- Distanţele ce se vor respecta între diferite tipuri de parcaje si clădiri vor ţine seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITAŢI URBANE " - Indicativ P 132-93 şi vor fi urmatoarele:
- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerţ, intreprinderi productive, servicii - 5m;
- Parcaje cu mai putin de 50 vehicule faţa de grădiniţe, şcoli, aziluri, spitale - 25m;

Împrejmuiri

- Parcajele publice să fie plantate şi înconjurate de garduri vii de 1,20m înălţime.

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN

TA – TERENURI AGRICOLE

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

- Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcţiile care servesc activităţii agricole cf. Legii 50/1991, republicată, completată şi modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor", fără a primi o delimitare ca trup al localităţii.
- În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuinţele sau amenajările cu caracter permanent.

TF – TERENURI FORESTIERE

- Suprafeţele împădurite s-au delimitat conform planşei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV şi se supun prevederilor din regulamentul general dupa cum urmeaza.
- Reducerea suprafeţei fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepţia utilizărilor permise de Codul silvic.
- Pentru orice construcţie care prin funcţionare (construcţii pentru producţie poluantă, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanţă mai mică de 1km de liziera pădurii şi pentru care se solicită autorizaţie de construire, se va obţine avizul Regiei Naţionale a Pădurilor.
    - Dupa forma de proprietate, fondul forestier national este constituit din fondul forestier proprietate publica a statului, fondul forestier proprietate publica a unitatilor administrativ-teritoriale (comune, orase, municipii), fondul forestier proprietate privata a unitatilor de cult (parohii, schituri,manastiri), a institutiilor de învatamânt sau a altor persoane juridice, fondul
- forestier proprietate privata indiviza a persoanelor fizice (fosti composesori, mosneni si razesi sau mostenitori ai acestora) si fondul forestier proprietate privata a persoanelor fizice.
- Gradul de accesibilitate pentru fondul forestier national, în suprafatade 6,3 mil. ha este foarte diferit. Accesibilitatea medie, masurata prin indicatorul „indice de desime” (m/ha fond forestier) este de 6,2 m/ha.
- Marimea acestui indicator este cu mult sub nivelul înregistrat în tarile europene vestice, în care conditiile sunt apropiate de ale tarii noastre si în care sistemul de gospodarire a padurilor este, de asemenea, apropiat (Austria: 36 m/ha, Elvetia: 35-40 m/ha, Franta: 18-26 m/ha si Germania: 30-45 m/ha).

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

- Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi lucrărilor de gospodărire a apelor.
- Delimitarea zonelor de protecţie pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane" împreuna cu autoritatea de cadastru funciar şi cu deţinătorii terenurilor riverane.

- În zonele lipsite de lucrări de consolidare şi amenajare a malurilor se vor autoriza construcţii numai în afara albiei majore.

TC – TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE

- Reţeaua de drumuri judeţene leagă centrele principale la nivel de judeţ, având rolul de a colecta şi dirija către drumurile naţionale traficul rutier local.

Reţeaua stradală ce străbate comuna Poienești este distribuită în mod judicios în funcţie de normativ, cât şi de necesarul de căi comunicaţie din interiorul teritoriul administrativ.

Transportul se realizează prin următoarele căi rutiere:

- DN 2F – Vaslui – Bacău;
- DJ 245M – Poienești - DN 2F;
- DJ 245 Simila - Floreşti - Oprişiţa - DN 2F;
- DC 7 – Poienești - Frasinu;
- DC 163 – Poienești (racord DJ 245M)–Poienești-Deal–Florești (racord DJ 245M);
- DC 163A Oprişiţa (racord DJ245) - Teişorul, comuna Puşcaşi;
- DC 98 – Florești – Fundu Văii;

Accesul către reşedinţa de judeţ – municipiul Vaslui - se realizează prin intermediul drumului județean DJ 245M și a drumului național DN 2F**.**

Căi de comunicaţie feroviare

Teritoriul comunei Poienesti nu este strabatut de nici o cale ferată.

Drumuri forestiere

- Gradul de accesibilitate pentru fondul forestier national demonstreaza faptul ca sunt foarte multe suprafete de fond forestier, la aceasta data, în care practic accesibilitatea pe drum auto-forestier, pentru diverse lucrari specifice activitatii de silvicultura, pentru actiuni de prevenire si stingere a incendiilor, este imposibila.
- În acelasi timp, ca urmare a efectului procesului de retrocedare a padurilor catre fostii proprietari, în circa jumatate din suprafata de fond forestier ramasa ca proprietate de stat, administrata de Regia Nationala a Padurilor-Romsilva, indicele de desime este deosebit de scazut (sub 2m/ha).
- Ca atare, în situatia în care, în aceste suprafete de padure este necesara interventia prin lucrari de exploatare a masei lemnoase, lipsa drumurilor auto-forestiere determina costuri de productie deosebit de mari.
- Prin Legea nr. 56/2010 privind accesibilizarea fondului forestier national, Publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 183 din 23 martie 2010 se precizează că:

Fondul de accesibilizare a padurilor se utilizeaza pentru:

a) proiectarea lucrarilor de construire a drumurilor forestiere;

b) proiectarea lucrarilor de interventii de natura investitiilor la drumurile forestiere existente;

c) executarea lucrarilor de construire a drumurilor forestiere noi;

d) executarea lucrarilor de interventii de natura investitiilor la drumurile forestiere existente.

(Art. 6)

Finantarea realizarii drumurilor forestiere se asigura din urmatoarele surse:

a) fondul de accesibilizare a padurilor

b) bugetul de stat;alte surse, potrivit legii.(Art. 7)

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

- Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărârea consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.

TS – ZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ

M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. şi S.R.I. avizează documentaţia tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum şi pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al M.Ap.N, M.I. şi S.R.I.).

VI. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

- **Notă: Dacă pe planşele de la pct. VI nu sunt făcute nici un fel de precizări privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea construcţiilor se vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcţionale, REGULILE DE BAZĂ de la cap.II, prescripţiile din R.G.U. aprobat cu HG525/1996 şi precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ŞI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. NR.21/N/2000.**

LOCALITATEA POIENESTI

UTR 1 .

ZONA CENTRALA CU FUNCŢIUNI MIXTE

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, în general, din funcţiuni publice şi locuinţe individuale mici P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

IS a – Primarie Consiliul local;

IS a – Politie;

IS i – Scoala generala cl. I-VIII;

IS i – Biblioteca;

IS a – Monumentul eroilor;

IS s – Farmacie;

IS s – Cabinet medical;

IS s – Dispensar veterinar;

IS co – Magazin mixt, bar;

Li - Locuinţe P, P+1 tip rural;

Lc - Locuinţe colective P+2 tip urban cu magazine la parter;

Cr - Căi de comunicaţie rutieră;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deşeurilor

Propus:

IS s – Construire Cabinet stomatologic;

Lp - Locuinţe P, P+1, P+2 +M; tip urban;

Ppp - Amenajarea de spaţii verzi publice pentru recreerea cetăţenilor;

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcţiuni publice reprezentative de importanţă locală;

- Se admit funcţiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale şi financiar bancare, telecomunicaţii, hoteluri, restaurante, parcaje, comerţ, servicii personale şi colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale şi colective izolate şi cuplate, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;
- **Se va asigura coerenţa volumetrică de ansamblu în care se integrează şi se va face în funcţie de specificul localităţii, în funcţie de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenţi de aer, prezenţa unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliţă, număr de clădiri amplasate pe lot şi distanţele dintre acestea conform ierarhizarii.**
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, reconversie a funcţiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+3 cu parter liber ce va avea altă destinaţie decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.;
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spaţii plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătăţire şi completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Amplasarea construcţiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi ierarhizării specifice pe parcelă a construcţiilor, asigurându-se coerenţa ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației şi a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor

unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.

- Pentru intervenţiile pe construcţii existente (reconversie şi/ sau extindere), conversia funcţională şi volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local şi integrarea construcţiei şi a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.
- Intervenţiile pe construcţiile existente şi construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de la casele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvari cât mai transparente catre circulatiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcţia de clădiri cu funcţiuni industriale;
- Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau staţii de transfer a deşeurilor;
- Construcţii provizorii de orice natură;
- Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele haşurate – cu eroziuni şi iunundaţii până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condiţiile de construibilitate şi modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- Cr DJ drum national – 13,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz furnizorii de energie din zona;
  - 24m. zona de protecţie la 20KV
  - 36m. zona de protecţie la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	**Dimensiune minima in cazul concesionarii terenului**		**Dimensiune minima**	
	Suprafata mp.	**Front m.**	**Suprafata mp.**	**Front m.**
cuplat	**300**	**12**	**300**	**14**
izolat	**350**	**14**	**350**	**16**
Parcela de colt	**-**	**-**	**Reducere cu 50 mp.**	**Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada**

Conf. Regulamentului General de Urbanism

- Pentru Constructii administrative, de invatamant, sanatate, sportive si de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime intre 800 m. si 1200 m. Frontul minim la strada se recomanda a fi intre 16 m. - 20m.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată ;
  - Racordarea aliniamentelor la intersectaţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de 6,0m. pe cele de categoria a III-a ;
  - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiţia **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;
- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun faţă de aliniament:**
  - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
  - retras faţă de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III şi **5.0** metri pe străzi de categoria II şi I;
  - retras faţă de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condiţiile de construibilitate şi echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- Construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidenţieze încadrarea în ţesutul rural a construcţiilor propuse şi armonizarea cu scara şi modul de distribuţie pe lot.

- In zona drumurilor nationale, judeţene, sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcţii :
- minim 13,00m - drumuri nationale
- minim 12,00m - drumuri judeţene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- Păstrarea distanţei de 3,00 m între faţadele cu ferestre şi limita proprietăţii vecine, iar intre balcoane si limita proprietăţii vecine a distanţei de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**
  - **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.**

In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume

- **Orice construcţii, lucrări sau plantaţii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanţa minimă se poate face prin acordul părţilor exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615**

- **Distanţa minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanţe de cel puţin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparţinând proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanţă mai mică de un metru.(3) Distanţa se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe faţa zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanţa, şi în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie.**

- **clădirea construită în regim înşiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 m, cu excepţia celor de colţ care vor întoarce faţade spre ambele străzi;**
- **clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limita la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;**
- **în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat**;
- **retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 m.**
- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.), dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil şi a legislaţiei în vigoare;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este şi linia separatoare faţă de zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanţa va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 5,0 m;
- Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;
- Distanţa minimă faţă de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).**

Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puţin de 3,0 m;

- Distanţa de poate reduce la 1/4 din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţii ce necesită lumina naturală.
    - Pentru documentaţiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenţie şi sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice şi legislative.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;
- **Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul untii teritoriale de pompieri militari, altfel sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, precum si accesul autospecialelor de interventie spre drumul public.**

- Accesul în spaţiile cu funcţiuni publice se va face cu trepte, cât şi cu rampe ce vor asigura intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, dar şi a persoanelor cu dizabilitati.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se va realiza gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevede cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.**

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălţimi de cel puţin P, P +1, 2E + M niveluri;
- Pentru funcţiunile publice propuse se admit şi clădiri parter cu înălţimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălţimea la atic a clădirii va fi de minim 3m şi maxim 12 m;
- În culoarele rezervate reţelelor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru construcţiile existente, cât şi construcţiile propuse se vor folosi tehnici si materiale tradiţionale originale şi meşteri constructori care încă mai există în zonă.

Trebuie refolosit fondul construit existent: a caselor, grajdurilor, şoproanelor, şurilor şi a altor construcţii, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiţionale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esenţiale ale arhitecturii tradiţionale.

Modalităţile de extindere se pot realiza:

- prin reconversia şi extinderea anexelor: şoproane, grajduri, şuri;

- în continuarea volumului, la aceeaşi înălţime sau la înălţime mai mică decât acoperişul existent, păstrând însă forma acestuia şi respectând ierarhia volumelor;

- ca volum nou, similar ca formă şi proporţie, legat de volumul existent prin diverse spaţii de articulare;

- pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.

Contrucțiile cu gabarit mic, cele cu gabarit mijlociu și cele cu gabarit mare, care pot fi realizate sub formă de ansamblu pavilionar și se încadrează în țesutul local, vor fi amplasate în vatra satului sau la marginea acestuia, ținând cont de amplasarea clădirilor din vecinătate, pentru a asigura însorirea, igiena și coerența arealului din care vor face parte.

Construcțiile cu gabarit mare, monovolum, care depășesc scara locului, vor fi obligatoriu amplasate în afara satului, la marginea localității, într-o zonă neocupată de țesutul specific local, fără să agreseze peisajul și perspectivele importante către sat. Acestea vor fi amplasate într-o zonă în afara conurilor de vizibilitate importante, chiar la o depărtare mai mare de sat.

- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceleaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietăţile învecinate;
- Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;

- **Amenajarea exterioară a terenului depinde de necesităţile gospodăriei şi este realizată din materiale locale: pietriş, piatră de râu, lespezi de piatră, pământ bătut, eventual alei înierbate. În cazul gospodăriilor vechi tradiţionale, amenajarea exterioară a terenului era minimalistă şi consta în alei care legau casa de anexe, iar trotuarele lipseau.**
- **Mai recent,la trotuare şi alei s-a folosit betonul. Terenul este amenajat în aşa fel încât pantele să îndepărteze apele de lângă construcţii şi să le direcţioneze către spaţiile verzi.**
- **Vegetaţia exterioară deţine un rol important în amenajarea curţii, având funcţie atât utilitară (pomi şi arbuşti fructiferi, viţă de vie, plantaţii de protecţie, umbrire), cât şi decorativă (flori, arbuşti).**
- **La nivelul spaţiului public, se vor reface aliniamentele existente la nivelul străzii (pomi fructiferi sau alte aliniamente specifice fiecărei localităţi/ zone din interiorul localităţii).**
- **Se va conserva biodiversitatea (inclusiv păstrarea lângă construcţii a speciilor de păsări şi animale care asigură echilibrul ecosistemului: rândunele, cucuvele, lilieci, vrăbii etc.), prin folosirea plantelor autohtone specifice zonei şi a practicilor agricole tradiţionale.**
- **În cadrul amenajării, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spaţiile de grădină decorativă, livadă, fâneaţă (după caz). Suprafaţa spaţiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafaţa terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite, minimum 50 % în cazul loturilor adunate/ înşiruite). Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice se vor trata ca grădini decorative şi livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistenţă ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.**
- **Vegetaţia se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcţiilor existente cu gabarite care depăşesc scara locului (vegetaţie care trebuie sa fie prezentă şi pe timpul iernii). Nu se va folosi metoda de fasonarea decorativă a arbuştilor.**
- Pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanţi se vor planta arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

Principalele tipuri de împrejmuiri sunt:

- **gardurile din împletitură de nuiele sau din leaţuri, pentru delimitarea între grădini;**
- **gardurile din scânduri de lemn montate vertical, neacoperite sau acoperite cu streaşină din scânduri sau draniţă (cele acoperite având cea mai largă răspândire), pentru delimitarea gospodăriei faţă de uliţă/stradă şi uneori pe hotarul dintre vecini. Înălţimea acestora este în jur de 1,30 m, lăsând să treacă privirea pe deasupra lor.**
- **Se interzice folosirea materialelor lucioase şi sidefate, neîncadrate în specificul local.**
- **Se interzice folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.**
- **Fântânile din interiorul gospodăriilor sunt în majoritate cele cu roată, mai rar cu cumpănă, cu puţul zidit din piatră, cu ghizdul din lemn sau mai recent din beton. Fântânile cu roată sunt de obicei închise, între ghizd şi acoperiş, cu grilaje din şipci. Acoperişul, în două ape sau mai complicat ca volumetrie, este învelit cu draniţă. Pe lângă rolul funcţional, fântânile specifice zonei au şi un rol decorativ în ansamblul gospodăriei. Se va evita, pe cât posibil, utilizarea betonului la ghizduri. Se interzice folosirea materialelor ca metalul, materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (răşini, PVC, mase plastice, fibre de sticlă). Se interzice realizarea fântânilor cu aspect „rustic". Conceptul de „rustic" este diferit de conceptul de „tradiţional".**

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcţiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor noi;

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce vizează protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

UTR S: ZONA CU DESTINATIE SPECIALA (POLITIE)

- Imobilele încadrate la categoria S - Zonă cu destinație specială, localizate în interiorul zonei centrale nu se supun reglementărilor prevăzute prin prezentul Regulament Local de Urbanism pentru Zona Centrală.
- În conformitate cu HG 525/27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.2, alin. 2, pentru categoria funcțională ***S - Zonă cu destinație specială*** nu cuprinde nici un fel de specificații și reglementări privind amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor pe parcelă, reglementări privind aspectul exterior al clădirilor, reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor, reglementări privind POT CUT și Hmax.
- Contruirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor în zona ***S - Zonă cu destinație specială nu vor fi condiționate de eliberarea PUZ/PUD.***
- Ministerul Apărării Naționale prin Statul Major General, Serviciul Român de Informații și Ministerul Afacerilor Interne avizează documentaţia tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări ce urmează a se executa în zona situată la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în etravilan. (art. 2 din precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerul Apărării Naționale, Serviciul Român de Informații și Ministerul Afacerilor Interne nr. 3422 / 1995.).

UTR 2 , UTR 3 UTR 6, UTR 14, UTR 15:
ZONA CU FUNCŢIUNI MIXTE

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, în general, din funcţiuni publice şi locuinţe individuale mici P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

ISa – Camin Cultural;

ISi – Gradinita;

ISa – Posta;

ISa – Parc;

IS ct – Biserica ortodoxa;

IS ct – Biserica crestina adventista;

S co - Magazine mixte;

S co – Pensiune turistica;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deşeurilor

Li - Locuinţe P, P+1 tip rural;

Cr - Căi de comunicaţie rutieră;

Propus:

IS sp – Construire Farmacie;

IS s – Cabinet stomatologic;

Lp - Locuinţe P, P+1;2+M tip urban;

Ppp - Amenajarea de spaţii verzi publice pentru recreerea cetăţenilor;

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcţiuni publice reprezentative de importanţă locală;

- **Se admit utilizarea unor cladiri si sisteme constructive traditionale, sanatoase si care si-au dovedit trainicia in sute de ani de existenta.** (conform Ghidului de Arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural, elaborat de O.A.R. Bucuresti.)
- **Se va asigura coerenţa volumetrică de ansamblu în care se integrează şi se va face în funcţie de specificul localităţii, în funcţie de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenţi de aer, prezenţa unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliţă, număr de clădiri amplasate pe lot şi distanţele dintre acestea conform ierarhizarii.**
- Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale şi colective izolate şi cuplate, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, reconversie a funcţiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+2 cu parter liber ce va avea altă destinaţie decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.;
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spaţii plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătăţire şi completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- **Amplasarea construcţiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi ierarhizării specifice pe parcelă a construcţiilor, asigurându-se coerenţa ansamblului şi integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.**

- **Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației şi a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Pentru intervenţiile pe construcţii existente (reconversie şi/ sau extindere), conversia funcţională şi volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local şi integrarea construcţiei şi a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.**
- **Intervenţiile pe construcţiile existente şi construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.**
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvari cât mai transparente catre circulatiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcţia de clădiri cu funcţiuni industriale;
- Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau staţii de transfer a deşeurilor;

- Construcţii provizorii de orice natură;
- Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele haşurate – cu eroziuni şi iunundaţii până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condiţiile de construibilitate şi modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz furnizorii de energie din zona;
  - 24m. zona de protecţie la 20KV
  - 36m. zona de protecţie la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesionarii terenului		Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
cuplat	300	12	300	14
izolat	350	14	350	16
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

Conf. Regulamentului General de Urbanism

- Pentru Constructii administrative, de invatamant, sanatate, sportive si de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime intre 800 m. si 1200 m. Frontul minim la strada se recomanda a fi intre 16 m. - 20m.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată ;

  - Racordarea aliniamentelor la intersectaţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de 6,0m. pe cele de categoria a III-a ;

  - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiţia **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;

- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun faţă de aliniament:**

  - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

  - retras faţă de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III şi **5.0** metri pe străzi de categoria II şi I;

  - retras faţă de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condiţiile de construibilitate şi echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

- Construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidenţieze încadrarea în ţesutul rural a construcţiilor propuse şi armonizarea cu scara şi modul de distribuţie pe lot.

- In zona drumurilor nationale , judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcţii :
- minim 13,00m - drumuri nationale
- minim 12,00m - drumuri judeţene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- Păstrarea distanţei de 3,00 m între faţadele cu ferestre şi limita proprietăţii vecine, iar intre balcoane si limita proprietăţii vecine a distanţei de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**
  - **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.**

In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume

- **Orice construcţii, lucrări sau plantaţii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanţa minimă se poate face prin acordul părţilor exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615**
- **Distanţa minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanţe de cel puţin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparţinând**

proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanţă mai mică de un metru.(3) Distanţa se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe faţa zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanţa, şi în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie.

- **clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limita la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;**
- **în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat**;
- **retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 m.**
- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este şi linia separatoare faţă de zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanţa va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 5,0 m;
- Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**

- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).**
- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puţin de 3,0 m.
- Distanţa de poate reduce la 1/4 din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţii ce necesită lumina naturală.
- Pentru documentaţiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenţie şi sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice şi legislative.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;
- **Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul untii teritoriale de pompieri militari, altfel sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, precum si accesul autospecialelor de interventie spre drumul public.**
- Accesul în spaţiile cu funcţiuni publice se va face cu trepte, cât şi cu rampe ce vor asigura intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, dar şi a persoanelor cu dizabilitati.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se va realiza gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevede cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune**

sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălţimi de cel puţin P + 1÷ 2E+M niveluri;
- Pentru funcţiunile publice propuse se admit şi clădiri parter cu înălţimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi intre 3 m şi 12 m;
- În culoarele rezervate reţelelor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **Pentru construcţiile existente, cât şi construcţiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiţionale originale şi a meşterilor care încă mai există în zonă.**
- **Se recomandă refolosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, şoproanelor, şurilor şi a altor construcţii, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiţionale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esenţiale ale arhitecturii tradiţionale.**
- **Modalităţile de extindere se pot realiza:**
  - prin reconversia şi extinderea anexelor: şoproane, grajduri, şuri;
  - în continuarea volumului, la aceeaşi înălţime sau la înălţime mai mică decât acoperişul existent, păstrând însă forma acestuia şi respectând ierarhia volumelor;
  - ca volum nou, similar ca formă şi proporţie, legat de volumul existent prin diverse spaţii de articulare;
  - pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.

- **Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.**
- **Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale).**
- Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceleaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietăţile învecinate;
- Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- **În cadrul amenajării unei gospodarii, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spaţiile de grădină decorativă, livadă, fâneaţă (după caz). Suprafaţa spaţiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafaţa terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite, minimum 50 % în cazul loturilor adunate/ înşiruite). Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice se vor trata ca grădini**

decorative şi livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistenţă ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.

- **Vegetaţia se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcţiilor existente cu gabarite care depăşesc scara locului (vegetaţie care trebuie sa fie prezentă şi pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuştilor.**
- Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi înierbate şi plantate cu un pom la fiecare 50 mp;
- Pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanţi se vor planta arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălţimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m şi o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat şi vor putea fi dublate de gard viu;
- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 40% pentru construcţiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
  - Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor noi;
  - Modificarea POT, CUT se poate face prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Judeţean Vaslui si aprobate de Consiliul Local al com.Poienesti.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce vizează protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 11, UTR 16:

ZONA DE LOCUINŢE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI ZONA DE EXTINDERI

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone şi unităţi de referinţă localizate în zone ce cuprind locuinţe individuale sau colective mici P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu şi zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

Li - Locuinţe P, P+1, tip rural şi urban;

IS co - Magazine mixte;

CCr - Căi de comunicaţie rutieră;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deşeurilor

Propus:

Lp - Locuinţe P, P+1;+2, tip urban;

Ppp - Amenajarea de spaţii verzi publice pentru recreerea cetăţenilor;

CCr - Căi de comunicaţie rutieră propuse pe trasee noi cu întreţinerea drumurilor judeţene, comunale şi pietruirea drumurilor de pământ săteşti;

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale izolate şi cuplate, anexe gospodăreşti, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1; 2, cu parter liber ce va avea altă destinaţie decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidenţial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

- **Amplasarea construcţiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi ierarhizării specifice pe parcelă a construcţiilor, asigurându-se coerenţa ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.**
- **Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației şi a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Pentru intervenţiile pe construcţii existente (reconversie şi/ sau extindere), conversia funcţională şi volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local şi integrarea construcţiei şi a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.**
- **Intervenţiile pe construcţiile existente şi construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.**
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit constructii de spatii comerciale, restaurante, prestari servicii : frizerii patiserii, activitati mestesugaresti, având rezolvari cât mai transparente catre circulatiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcţiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfăşoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau staţii de transfer a deşeurilor;
- Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie, terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;

- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele haşurate - cu alunecări de teren şi cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele haşurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condiţiile de construibilitate şi modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- Cr DN drum national – 13,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz furnizori de energie din zona;
    - 24m. zona de protecţie la 20KV
    - 36m. zona de protecţie la 110KV

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesionarii terenului		Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
cuplat	300	12	300	14
izolat	350	14	350	16

Parcela de colt	**-**	**-**	**Reducere cu 50 mp.**	**Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada**

Conf. Regulamentului General de Urbanism

- Pentru Constructii administrative, de invatamant, sanatate, sportive si de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime intre 800 m. si 1200 m. Frontul minim la strada se recomanda a fi intre 16 m. - 20m.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată ;

  - Racordarea aliniamentelor la intersectaţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de 6,0m. pe cele de categoria a III-a ;

  - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiţia **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;

- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun faţă de aliniament:**

  - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

  - retras faţă de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III şi **5.0** metri pe străzi de categoria II şi I;

  - retras faţă de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condiţiile de construibilitate şi echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

- Construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidenţieze încadrarea în ţesutul rural a construcţiilor propuse şi armonizarea cu scara şi modul de distribuţie pe lot.
- In zona drumurilor nationale , judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcţii :
- minim 13,00m - drumuri nationale
- minim 12,00m - drumuri judeţene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- Păstrarea distanţei de 3,00 m între faţadele cu ferestre şi limita proprietăţii vecine, iar intre balcoane si limita proprietăţii vecine a distanţei de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**
  - **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.**

In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume

- **Orice construcţii, lucrări sau plantaţii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare**

de la distanţa minimă se poate face prin acordul părţilor exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615

- **Distanţa minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanţe de cel puţin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparţinând proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanţă mai mică de un metru.(3) Distanţa se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe faţa zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanţa, şi în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie.**

- **clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limita la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;**
- **în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat**;
- **retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 m.**
- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este şi linia separatoare faţă de zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanţa va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 5,0 m;
- Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau**

refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.

- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).**
- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puţin de 3,0 m.
- Distanţa de poate reduce la 1/4 din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţii ce necesită lumina naturală.
- Pentru documentaţiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenţie şi sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice şi legislative.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- **Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul untii teritoriale de pompieri militari, altfel sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, precum si accesul autospecialelor de interventie spre drumul public.**

- Accesul în spaţiile cu funcţiuni publice se va face cu trepte, cât şi cu rampe ce vor asigura intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, dar şi a persoanelor handicapate.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se va realiza gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevede cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.**

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălţimi de cel puţin P , P + 1+ 2 niveluri;
- Pentru funcţiunile publice propuse se admit şi clădiri parter cu înălţimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- **Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcțiilor existente în gospodării, masivitatea acestora a fost atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise.**
- Înălţimea la atic a clădirii va fi de minim 3 m, maxim 9 m;
- În culoarele rezervate reţelelor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **Pentru construcţiile existente, cât şi construcţiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiţionale originale şi a meşterilor care încă mai există în zonă.**
- **Se recomandă refolosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, şoproanelor, şurilor şi a altor construcţii, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiţionale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esenţiale ale arhitecturii tradiţionale.**
- **Modalităţile de extindere se pot realiza:**

- prin reconversia şi extinderea anexelor: şoproane, grajduri, şuri;

- în continuarea volumului, la aceeaşi înălţime sau la înălţime mai mică decât acoperişul existent, păstrând însă forma acestuia şi respectând ierarhia volumelor;

- ca volum nou, similar ca formă şi proporţie, legat de volumul existent prin diverse spaţii de articulare;

- pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.

- **Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.**
- **Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale).**
- Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceleaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietăţile învecinate;
- Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- **În cadrul amenajării unei gospodarii, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spaţiile de grădină decorativă, livadă, fâneaţă (după caz). Suprafaţa spaţiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafaţa terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite, minimum 50 % în cazul loturilor adunate/ înşiruite). Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice se vor trata ca grădini decorative şi livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistenţă ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.**
- **Vegetaţia se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcţiilor existente cu gabarite care depăşesc scara locului (vegetaţie care trebuie sa fie prezentă şi pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuştilor.**
- Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi înierbate şi plantate cu un pom la fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanţi se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălţimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m şi o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat şi vor putea fi dublate de gard viu;
- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**

- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcţiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Judeţean Vaslui si aprobate de Consiliul Local al com.Poienesti.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

UTR 5:
ZONA UNITATI AGRO - ZOOTEHNICE

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-o ferma agricola situata în sudul localităţii.

Existent:

- **Az** - Ferma agricola;
- **CCr** - căi de comunicaţie rutieră

Propus:

- **Az** - Zona ferme agricole si legumicole, unitati de prelucrare legume fructe microferme zootehnice;
- **Ppp** - Amenajarea de spaţii verzi de protectie a zonei industriale;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent şi construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activităţi industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activităţi productive nepoluante şi depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare şi retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă cu condiţia să nu agraveze situaţia poluării.
- Se permite construirea locuinţelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii şi pazei unităţilor .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuinţelor;
- Se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ şi alte servicii de interes general;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- **Cr DJ** drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- **Cr Dc** drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albii – 15 m;
- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform aviz furnizori de energie din zona;
  - 24m. zona de protecţie la 20KV
  - 36m. zona de protecţie la 110KV

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
  - Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
  - Are o suprafaţă minimă de 1000 mp şi un front la stradă de minim 20,0 m.
  - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
- Nu se admite compartimentarea terenului in parcele minime construibile;
  - Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcţiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanţă de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- In zona drumurilor judetene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcţii :
  - minim 12,00m - drumuri judetene
  - minim 10,00m - drumurile comunale

- In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente.
- Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Distanţa între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălţimilor fronturilor opuse dar nu mai puţin de 6,0 m.
- Distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfăşoară activităţi permanente.
- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi alte norme tehnice specifice.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I şi II vor fi la minimum 40 m distanţă, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulaţie.

STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere.
- În spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu gard viu având înălţimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălţimea la streaşină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. şi maxim 12 m.
- În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare sau se va suplini lipsa acestora şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionare instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localităţii;

- Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un pom la fiecare 100 mp;
- Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta de 1,20 m şi vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porţile de intrare vor fi pe cât posibil retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehicolelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice ;

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – **POT -** exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcţiile noi .

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor noi.

- Modificarea POT, CUT se poate face prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Judeţean Vaslui si aprobate de Consiliul Local al com.Poienesti.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

UTR 13:

ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune dintr-un rezervor si o captare de apa situate în partea de vest a localităţii.

Existent:

TEa - Rezervor de apa, Captare apa ;

CCr - căi de comunicaţie rutieră

Propus:

TEe - Mărirea dimensiunii exploataţiilor existente şi înfiinţarea de noi unităţi cu cu tehnologii eficiente;

Ppp - Amenajarea de spaţii verzi de protectie a zonei edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent şi construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activităţi industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant

- Activităţi productive nepoluante şi depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare şi retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă cu condiţia să nu agraveze situaţia poluării.
- Se permite construirea locuinţelor de serviciu necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii şi pazei unităţilor .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuinţelor;
- Se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ şi alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:
- Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz furnizori de energie din zona;
    - 24m. zona de protecţie la 20KV
    - 36m. zona de protecţie la 110KV

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

- Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafaţă minimă de 1000 mp şi un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcţiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanţă de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumuri nationale, drumurilor judeţene, sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcţii :
  - minim 12,00m - drumuri judeţene
  - minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente.
- Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Distanţa între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălţimilor fronturilor opuse dar nu mai puţin de 6,0 m.

- Distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfăşoară activităţi permanente.
- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi alte norme tehnice specifice.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I şi II vor fi la minimum 40 m distanţă, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulaţie.

STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere.
- În spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu gard viu având înălţimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălţimea la streaşină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. şi maxim 12 m.
- În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.

- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare sau se va suplini lipsa acestora şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionare instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.
- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de energie electrica si gaze naturale.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localităţii;
- Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta de 1,20 m şi vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porţile de intrare vor fi pe cât posibil retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehicolelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice ;

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcţiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului JudeţeanVaslui si aprobate de Consiliul Local al com. Poienesti.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice, studiu de versanti, de stabilitate si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii noi.

UTR 4, UTR 7, UTR 12.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din trei cimitire situate unul în interiorul localitatii.

Existent:

GCc - trei cimitire ortodoxe;

CCr - căi de comunicaţie rutieră

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spaţiilor verzi de protecţie;
- Se poate autoriza extinderea cimitirelor;
- Spaţii pentru administraţia cimitirelor;
- Capele, praznicare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetăţenilor, trecerea terenului în domeniul proprietăţii publice a unităţilor teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executarii constructiilor în subzonele aflate în imediata vecinatate a cimitirelor trebuie să ţina seama de distanţa minimă de protecţie sanitară - 50m.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura platforme de apă din reţeaua publică;
- Se va asigura un spaţiu de depozitare al florilor ofilite şi a altor deşeuri;
- Se va asigura colectarea şi evacuarea rapidă la reţeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace şi vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcţiunii, având înălţimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

UTR - ZONA DE SITURI ARHEOLOGICE extravilan

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune dintr-un Sit arheologic cu sapte asezari situate in extravilan in partea de vest a localitatii Poienesti

Existent:

Conform ***Listei Monumentelor Istorice a judeţului Vaslui,*** pe teritoriul comunei Poienești există următoarete **monumente istorice:**

Nr. crt.	Cod LMI 2004	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1	**VS-I-s-A-006685**	**Situl arheologic de la Poieneşti, punct "Dealul Teiului"**	Sat Poieneşti, comuna Poieneşti	"Dealul Teiului", la marginea de V a satului, pct. "Măgura", tarlaua 16, parcela 359	
	VS-I-s-A-006685.01	Necropolă	Sat Poieneşti, comuna Poieneşti	"Dealul Teiului", la marginea de V a satului, pct. "Măgura", tarlaua 16, parcela 359	Sec. XIV -XVI, epoca medievală
	VS-I-s-A-006685.02	Aşezare	Sat Poieneşti, comuna Poieneşti	"Dealul Teiului", la marginea de V a satului, pct. "Măgura", tarlaua 16, parcela 359	Mijl. sec III p. Chr., Epoca daco-romană
	VS-I-s-A-006685.03	Aşezare	Sat Poieneşti, comuna Poieneşti	"Dealul Teiului", la marginea de V a satului, pct. "Măgura", tarlaua	Sec. III p.CHr. Epoca daco-romană, cultura Poienești -

				16, parcela 359	Vîrteşcoi.
	VS-I-s-A-006685.04	Necropolă	Sat Poieneşti, comuna Poieneşti	"Dealul Teiului", la marginea de V a satului, pct. "Măgura", tarlaua 16, parcela 359	Sec. II-I a.Chr.Latene târziu, cultura Poieneşti-Lukasevka
	VS-I-s-A-006685.05	Aşezare	Sat Poieneşti, comuna Poieneşti	"Dealul Teiului", la marginea de V a satului, pct. "Măgura", tarlaua 16, parcela 359	Sec. IV-III Chr., Latene, cultura geto-dacică
	VS-I-s-A-006685.06	Aşezare	Sat Poieneşti, comuna Poieneşti	"Dealul Teiului", la marginea de V a satului, pct. "Măgura", tarlaua 16, parcela 359	Epoca bronzului, cultura Nouă
	VS-I-s-A-006685.07	Aşezare	Sat Poieneşti, comuna Poieneşti	"Dealul Teiului", la marginea de V a satului, pct. "Măgura", tarlaua 16, parcela 359	Neolitic, cultura Cucuteni, faza A III

- **Propus:**

IS ct - Conservarea siturilor arheologice prin stabilirea zonei de protectie in conformitate cu **articolul 59** *din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice* se constituie zonă de protecţie, suprafaţa delimitată cu o rază de 200 m în localităţi rurale şi 500 m în afara localităţilor, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

Conform Legii 422/2001, articolul 55, aliniatul 1, litera e şi f, privind protejarea monumentelor istorice, constituie contravenţii la regimul de protejare a monumentelor istorice următoarele fapte, dacă, potrivit legii, nu constituie infracţiuni:

e) neprecizarea în certificatul de urbanism a necesităţii obţinerii avizului Ministerului Culturii şi Cultelor sau a serviciilor deconcentrate ale acestuia, după caz, pentru lucrările propuse la monumente istorice în zona de protecţie a acestora ori în zonele protejate;

f) eliberarea autorizaţiilor de construire sau de desfiinţare pentru lucrări la monumente istorice în zonele protejate, fără avizul Ministerului Culturii şi Cultelor ori al serviciilor deconcentrate, după caz.

- **Cr** - Căi de comunicaţie propuse pe trasee noi.

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Conservarea caracterul general al zonei, prin păstrarea utilizatorilor funcţionale existente în măsura în care acestea reprezintă monumente istorice de interes local.

- Trebuie stimulată dezvoltarea tuturor acelor funcţiuni care au caracter comercial şi care prin modul de organizare şi de desfăşurare a activităţii, precum şi prin calitatea serviciilor pot reprezintă un grad de atracţie publică ce depăşeşte nivelul de interes al comunităţii locale şi reprezintă o atracţie de interes turistic.

- Se admit modificări ale funcţiunilor actuale, numai prin intervenţii specializate elaborate, avizate si aprobate în conformitate cu legislaţia în vigoare;

- Spaţiile verzi, se vor conserva cel puţin în perimetrul actual de amenajare, analizând eventualele posibilităţi de dezvoltare ale acestei utilizări funcţionale.

- Zona de protectie a monumentelor istorice se stabileste in conformitate cu **articolul 59** *din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice* se constituie zonă de protecţie, suprafaţa delimitată cu o rază de 200 m în localităţi rurale şi 500 m în afara localităţilor, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Intervenţiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza şi cu respectarea avizului emis de cãtre Ministerul Culturii sau, dupã caz, de cãtre serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. (**art. 23, alin. (1)** din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Intervenţiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se aflã în zone de protecţie a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, dupã caz, al serviciilor publice

deconcentrate ale Ministerului Culturii şi a celorlalte avize, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare (art. 24, alin. (1) din *Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*).

În conformitate cu *O.G. nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic,* cu modificările şi completările ulterioare, şi *Legea 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural naţional mobil*, cu modificările şi completările ulterioare, **dacă se realizează intervenţii în sol şi apar vestigii arheologice pe teritoriul comunei, lucrările se opresc şi este anunţată imediat Directia Judeteana de Cultura**.

În cazul siturilor arheologice zona de protecţie se constituie numai din zona ce conţine situl arheologic respectiv cu limitele estimate teoretic pentru mărimea arealului de locuire reperat şi determinat.

Modul de intervenţie în aceste zone presupune în primul rând realizarea lucrărilor de descărcare de sarcină arheologică. Aceste lucrări se pot executa numai de specialişti şi experţi arheologi şi numai pe baza Autorizaţiei de săpătură obţinute de aceştia pe baza evaluării de teren din partea Comisie Naţionale de Arheologie. Cercetarea arheologică nu necesită obţinerea autorizaţiei din partea primărie unităţii administrative respective.

Lucrările de cercetare arheologică se finanţează de către investitor şi se evidenţiază distinct atât în Studiul de fezabilitate al investiţiei cât şi în Proiectul tehnic. Această prevedere este prevăzută prin OG 43/2000*R şi are caracter obligatoriu sub sancţiunea amenzii contravenţionale prevăzute prin aceeaşi lege.

Aceste lucrări conduc către obţinerea tuturor informaţiilor ştiinţifice necesare şi se face prin epuizarea prin săpătură a sitului respectiv. Numai în aceste condiţii situl se consideră cercetat exhaustiv şi nu mai prezintă interes ştiinţific decât prin menţionarea poziţionării sale în arealul geografic respectiv.

Dacă în timpul cercetărilor apar complexe arheologice care necesită conservare – tronsoane de zidărie ce au aparţinut unor construcţii supra şi/sau subterane, alte complexe arheologice (cuptoare, mine, alte instalaţii cu rol utilitar) – este posibil ca viitoarea construcţie ce se va amplasa să fie mutată sau chiar să nu se permită amplasarea acesteia. Hotărârea în acest sens va fi luată, după clasarea complexului respectiv, în cadrul Comisiei Naţionale de Arheologie.

UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru siturile arheologic de pe teritoriul comunei Poienesti, propunem următoarele reglementări urbanistice:

1. interzicerea oricăror lucrări de construire atât pe suprafața sitului, cât și în zona de protecție, fără avizul Ministerului Culturii sau a serviciilor deconcentrate ale acestuia;

2. interzicerea oricăror lucrări forestiere de scoatere a rădăcinilor de copaci din pământ, atât din cuprinsul sitului arheologic, cât și din zona de protecție;

3. orice intervenție asupra sitului arheologic, precum și în zona sa de protecție (cercetare arheologică sau prospecțiuni) se va face pe baza şi în conformitate cu avizul Ministerul Culturii și a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

De asemenea, pentru toate siturile arheologice se va respecta legislația cu privire la vânzarea/cumpărarea terenurilor agricole din extravilan, conform *Legii 17/2014* privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan.

SECTIUNEA II – RECOMANDĂRI SPECIALE

Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică şi de amenajare a teritoriului, la nivel naţional şi local.

Monumentele istorice aparţin fie domeniului public sau privat al statului, al judeţelor, a municipiilor, a oraşelor sau comunelor, fie sunt proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Stabilirea zonelor de protectie a monumentelor istorice se face in conformitate cu articolul 59 *din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice* se constituie zonă de protecţie, suprafaţa delimitată cu o rază de 200 m în localităţi rurale şi 500 m în afara localităţilor, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

În zona de protecţie pot fi instituite servituţi de utilitate publică şi reglementări speciale de construire prin planurile şi regulamentele de urbanism aprobate şi avizate conform legii.

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

Se vor întocmi studii geotehnice care vor avea la bază minim 1 foraj pe fiecare parcelă (amplasament sau obiectiv în parte) si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.

SECTIUNEA II - MODUL DE INTERVENŢIE ÎN ZONELE DE PROTECŢIE

1. În cazul monumentelor zona de protecţie, ce este şi sit arheologic, conţine 3 zone cu mod diferit de intervenţie:

* În **zona de grad 0** - sunt interzise orice intervenţii cu excepţia celor de conservare, restaurare, reabilitare şi punere în valoare a monumentului, sitului sau locului istoric respectiv – conţine parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, rezervaţiei, etc.

  - *zona de grad 0* – este de regulă incinta sau parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, rezervaţiei, etc. În această sub-zonă nu se permite decât realizarea lucrărilor specifice conservării, restaurării şi punerii în valoare a monumentului (titlu generic pentru orice grupă şi subgrupă conţinută în lista monumentelor) cu avizul Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional, prin serviciile de specialitate. Documentaţia se depune la DCPN Iaşi care o introduce în procesul de avizare.

* În **zona de grad 1** - sunt permise intervenţii cu restricţii majore privind regimul de înălţime, structura şi aspectul general arhitectural – conţine parcelele cadastrale aflate în raza vizuală a monumentului, sitului, etc.

  - *zona de grad 1* – cuprinde parcelele cadastrale adiacente şi sub-adiacente monumentului. În cazul monumentelor de categorie valorică A această sub-zonă poate fi extinsă. Sunt permise realizarea lucrărilor de construire cu regim de înălţime redus, ce nu vor concura arhitectonic şi volumetric monumentul alăturat şi nu vor agresa din punct de vedere vizual, sau cu orice fel de noxe zona peisagistică înconjurătoare. În zonă sunt permise numai lucrări cu destinaţie de locuinţe şi / sau similare. Se pot executa lucrări de reparaţii la construcţiile existente şi se pot edifica clădiri noi, cu destinaţia de locuinţe unifamiliale, cu regim de înălţime maxim de P+1, cu finisaje în culori neutre: alb, gri, pentru tencuială şi negru, verde închis pentru învelitoare, în zona clădirilor monument. În siturile arheologice se pot edifica orice tip de construcţii cu condiţia descărcării de

sarcină arheologică, lucrare efectuată anterior obţinerii autorizaţiei de construire şi care, conform legii 50/1991*R, nu necesită a fi autorizată de primărie. Lucrările de construire se vor realiza numai după obţinerea *Certificatului de descărcare de sarcină arheologică*, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificată şi completată prin Legea 378/2001. Documentaţia se depune la DCPN Iaşi care propune debutul lucrărilor de cercetare arheologică şi ulterior o introduce în procesul de avizare.

* În **zona de grad 2** - sunt permise intervenţii cu grad sporit de libertate privind regimul de înălţime şi aspectul general arhitectural - conţine parcelele cadastrale până la limita considerată de influenţă asupra cadrului arhitectural şi peisagistic din jurul monumentului, sitului, etc. inclusiv clădirile cu funcţiuni diverse aflate în această zonă.

  - *zona de grad II* – se permite realizarea unor lucrări al căror volum construit poate depăşi cu 1-2 nivele regimul general de înălţime al zonei. Funcţiunile propuse nu vor produce agresiuni asupra monumentelor prin atragerea de trafic dens, propagare de zgomote etc.. Lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obţinerea *Certificatului de descărcare de sarcină arheologică,* conform art. 11, litera d, din Ord. 43/2000, modificată şi completată prin Legea 378/2001. Documentaţia se depune la DCPN Iaşi care o introduce în procesul de avizare.

Lucrările de restaurare, conservare, consolidare, amenajări pe monumente, precum şi lucrări de punere în valoare a monumentelor istorice, siturilor arheologice, pot fi executate numai de către specialiştii şi agenţi economici atestaţi, înscrişi în registrele instituite de Ministerul Culturii şi Patrimoniului Naţional, potrivit legii.

2. În cazul siturilor arheologice zona de protecţie se constituie numai din zona ce conţine situl arheologic respectiv cu limitele estimate teoretic pentru mărimea arealului de locuire reperat şi determinat.

Modul de intervenţie în aceste zone presupune în primul rând realizarea lucrărilor de descărcare de sarcină arheologică. Aceste lucrări se pot executa numai de specialişti şi experţi arheologi şi numai pe baza Autorizaţiei de săpătură obţinute de aceştia pe baza evaluării de teren din partea Comisie Naţionale de Arheologie. Cercetarea arheologică nu necesită obţinerea autorizaţiei din partea primărie unităţii administrative respective.

Lucrările de cercetare arheologică se finanţează de către investitor şi se evidenţiază distinct atât în Studiul de fezabilitate al investiţiei cât şi în Proiectul tehnic. Această prevedere este prevăzută prin OG 43/2000*R şi are caracter obligatoriu sub sancţiunea amenzii contravenţionale prevăzute prin aceeaşi lege.

Aceste lucrări conduc către obţinerea tuturor informaţiilor ştiinţifice necesare şi se face prin epuizarea prin săpătură a sitului respectiv. Numai în aceste condiţii situl se consideră cercetat exhaustiv şi nu mai prezintă interes ştiinţific decât prin menţionarea poziţionării sale în arealul geografic respectiv.

Dacă în timpul cercetărilor apar complexe arheologice care necesită conservare – tronsoane de zidărie ce au aparţinut unor construcţii supra şi/sau subterane, alte complexe arheologice (cuptoare, mine, alte instalaţii cu rol utilitar) – este posibil ca viitoarea construcţie ce se va amplasa să fie mutată sau chiar să nu se permită amplasarea acesteia. Hotărârea în acest sens va fi luată, după clasarea complexului respectiv, în cadrul Comisiei Naţionale de Arheologie.

LOCALITATEA FRASINU

UTR 1, UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 11

ZONA DE LOCUINŢE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI ZONA DE EXTINDERI

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone şi unităţi de referinţă localizate în zone ce cuprind locuinţe individuale P - P+1niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu şi zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

IS i – Scoala generala cl. I-VIII;

IS a – Posta;

IS a – Sediu ferme agricole;

ISa – Monumentul eroilor;

IS co - Magazine mixte;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deşeurilor

Li - Locuinţe P, P+1 tip rural;

Cr - Căi de comunicaţie rutieră;

Propus:

IS sp – Construire Farmacie;

IS s – Cabinet stomatologic;

Lp - Locuinţe P, P+2E tip urban;

Ppp - Amenajarea de spaţii verzi publice pentru recreerea cetăţenilor;

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcţiuni publice reprezentative de importanţă locală;
- Se admit funcţiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale şi financiar bancare, telecomunicaţii, hoteluri, restaurante, parcaje, comerţ, servicii personale şi colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale şi colective izolate şi cuplate, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;
- **Se va asigura coerenţa volumetrică de ansamblu în care se integrează şi se va face în funcţie de specificul localităţii, în funcţie de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenţi de aer, prezenţa unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliţă, număr de clădiri amplasate pe lot şi distanţele dintre acestea conform ierarhizare.**
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, reconversie a funcţiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+2 cu parter liber ce va avea altă destinaţie decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.;
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spaţii plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătăţire şi completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- **Amplasarea construcţiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi ierarhizării specifice pe parcelă a construcţiilor, asigurându-se coerenţa ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației şi a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Pentru intervenţiile pe construcţii existente (reconversie şi/ sau extindere), conversia funcţională şi volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local şi integrarea construcţiei şi a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.**
- **Intervenţiile pe construcţiile existente şi construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.**
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;

- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvari cât mai transparente catre circulatiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcţia de clădiri cu funcţiuni industriale;
- Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau staţii de transfer a deşeurilor;
- Construcţii provizorii de orice natură;
- Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele haşurate – cu eroziuni şi iunundaţii până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condiţiile de construibilitate şi modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz furnizorii de energie din zona;
  - 24m. zona de protecţie la 20KV
  - 36m. zona de protecţie la 110KV

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A

CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesionarii terenului		Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
cuplat	300	12	300	14
izolat	350	14	350	16
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

Conf. Regulamentului General de Urbanism

- Pentru Constructii administrative, de invatamant, sanatate, sportive si de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime intre 800 m. si 1200 m. Frontul minim la strada se recomanda a fi intre 16 m. - 20m.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată ;

  - Racordarea aliniamentelor la intersectaţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de 6,0m. pe cele de categoria a III-a ;

  - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament

acest lucru este posibil cu condiţia **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;

- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun faţă de aliniament:**

  - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

  - retras faţă de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III şi **5.0** metri pe străzi de categoria II şi I;

  - retras faţă de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condiţiile de construibilitate şi echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

- Construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidenţieze încadrarea în ţesutul rural a construcţiilor propuse şi armonizarea cu scara şi modul de distribuţie pe lot.
- In zona drumurilor nationale , judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcţii :
- minim 13,00m - drumuri nationale
- minim 12,00m - drumuri judeţene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- Păstrarea distanţei de 3,00 m între faţadele cu ferestre şi limita proprietăţii vecine, iar intre balcoane si limita proprietăţii vecine a distanţei de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**

- **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.**

In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume

- **Orice construcţii, lucrări sau plantaţii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanţa minimă se poate face prin acordul părţilor exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615**
- **Distanţa minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanţe de cel puţin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparţinând proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanţă mai mică de un metru.(3) Distanţa se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe faţa zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanţa, şi în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie.**

- **clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limita la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;**
- **în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;**
- **retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 m.**

- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este şi linia separatoare faţă de zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanţa va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 5,0 m;
- Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).**
- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puţin de 3,0 m.
- Distanţa de poate reduce la 1/4 din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţii ce necesită lumina naturală.
- Pentru documentaţiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenţie şi sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice şi legislative.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;
- **Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul untii teritoriale de pompieri militari, altfel sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, precum si accesul autospecialelor de interventie spre drumul public.**
- Accesul în spaţiile cu funcţiuni publice se va face cu trepte, cât şi cu rampe ce vor asigura intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, dar şi a persoanelor cu dizabilitati.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se va realiza gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevede cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.**

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălţimi de cel puţin P , P + 1+ 2 niveluri;
- Pentru funcţiunile publice propuse se admit şi clădiri parter cu înălţimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- **Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcțiilor existente în gospodării, masivitatea acestora a fost atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise.**

- Înălţimea la atic a clădirii va fi de minim 3 m, maxim 9 m;
- În culoarele rezervate reţelelor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **Pentru construcţiile existente, cât şi construcţiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiţionale originale şi a meşterilor care încă mai există în zonă.**
- **Se recomandă refolosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, şoproanelor, şurilor şi a altor construcţii, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiţionale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esenţiale ale arhitecturii tradiţionale.**

Modalităţile de extindere se pot realiza:

- **prin reconversia şi extinderea anexelor: şoproane, grajduri, şuri;**
- **în continuarea volumului, la aceeaşi înălţime sau la înălţime mai mică decât acoperişul existent, păstrând însă forma acestuia şi respectând ierarhia volumelor;**
- **ca volum nou, similar ca formă şi proporţie, legat de volumul existent prin diverse spaţii de articulare;**
- **pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.**
- **Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.**
- **Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale).**
- Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor;

- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceleaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietăţile învecinate;
- Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- **În cadrul amenajării, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spaţiile de grădină decorativă, livadă, fâneaţă (după caz). Suprafaţa spaţiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafaţa terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite, minimum 50 % în cazul loturilor adunate/ înşiruite). Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice se vor trata ca grădini decorative şi livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistenţă ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.**
- **Vegetaţia se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcţiilor existente cu gabarite care depăşesc scara locului (vegetaţie care trebuie sa fie prezentă şi pe timpul iernii).). Nu se va folosi metoda de fasonarea decorativă a arbuştilor.**
- În zonele de versanţi se vor planta arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălţimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m şi o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat şi vor putea fi dublate de gard viu;

- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcţiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor noi;

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

UTR 2.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir si o biserica ortodoxa situate în interiorul localitatii.

Existent:

GCc - cimitir ortodox;

Isct - biserica ortodoxa;

CCr - căi de comunicaţie rutieră

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spaţiilor verzi de protecţie;
- Se poate autoriza extinderea cimitirelor;
- Spaţii pentru administraţia cimitirelor;
- Capele, praznicare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetăţenilor, trecerea terenului în domeniul proprietăţii publice a unităţilor teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executarii constructiilor în subzonele aflate în imediata vecinatate a cimitirelor trebuie să ţina seama de distanţa minimă de protecţie sanitară - 50m.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura platforme de apă din reţeaua publică;
- Se va asigura un spaţiu de depozitare al florilor ofilite şi a altor deşeuri;
- Se va asigura colectarea şi evacuarea rapidă la reţeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace şi vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcţiunii, având înălţimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

LOCALITATEA OPRISITA

UTR 1 , UTR 11:

ZONA CU FUNCŢIUNI MIXTE

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, în general, din funcţiuni publice şi locuinţe individuale mici P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

ISa – Camin Cultural;

ISi – Scoala generala cl. I-VIII;

ISa – Posta;

ISa – Monumentul eroilor;

IS ct – Biserica ortodoxa;

IS a – Canton silvic;

S co - Magazine mixte;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deşeurilor

Li - Locuinţe P, P+1 tip rural;

Cr - Căi de comunicaţie rutieră;

Propus:

IS sp – Construire Farmacie;

IS s – Cabinet stomatologic;

Lp - Locuinţe P, P+1;2+M tip urban;

Ppp - Amenajarea de spaţii verzi publice pentru recreerea cetăţenilor;

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcţiuni publice reprezentative de importanţă locală;
- **Se admit utilizarea unor cladiri si sisteme constructive traditionale, sanatoase si care si-au dovedit trainicia in sute de ani de existenta.** (conform Ghidului de Arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural, elaborat de O.A.R. Bucuresti.)
- **Se va asigura coerenţa volumetrică de ansamblu în care se integrează şi se va face în funcţie de specificul localităţii, în funcţie de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenţi de aer, prezenţa unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliţă, număr de clădiri amplasate pe lot şi distanţele dintre acestea conform ierarhizarii.**
- Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale şi colective izolate şi cuplate, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, reconversie a funcţiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+2 cu parter liber ce va avea altă destinaţie decât locuirea;

- Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.;
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spaţii plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătăţire şi completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- **Amplasarea construcţiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi ierarhizării specifice pe parcelă a construcţiilor, asigurându-se coerenţa ansamblului şi integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.**
- **Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației şi a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Pentru intervenţiile pe construcţii existente (reconversie şi/ sau extindere), conversia funcţională şi volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local şi integrarea construcţiei şi a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.**
- **Intervenţiile pe construcţiile existente şi construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.**
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;

- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvari cât mai transparente catre circulatiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcţia de clădiri cu funcţiuni industriale;
- Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau staţii de transfer a deşeurilor;
- Construcţii provizorii de orice natură;
- Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele haşurate – cu eroziuni şi iunundaţii până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condiţiile de construibilitate şi modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz furnizorii de energie din zona;
  - 24m. zona de protecţie la 20KV

- 36m. zona de protecţie la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesionarii terenului		Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
cuplat	300	12	300	14
izolat	350	14	350	16
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

Conf. Regulamentului General de Urbanism

- Pentru Constructii administrative, de invatamant, sanatate, sportive si de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime intre 800 m. si 1200 m. Frontul minim la strada se recomanda a fi intre 16 m. - 20m.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată ;

  - Racordarea aliniamentelor la intersectaţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de 6,0m. pe cele de categoria a III-a ;

- clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiţia **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;

- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun faţă de aliniament:**

  - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

  - retras faţă de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III şi **5.0** metri pe străzi de categoria II şi I;

  - retras faţă de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condiţiile de construibilitate şi echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

- Construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidenţieze încadrarea în ţesutul rural a construcţiilor propuse şi armonizarea cu scara şi modul de distribuţie pe lot.
- In zona drumurilor nationale , judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcţii :
- minim 13,00m - drumuri nationale
- minim 12,00m - drumuri judeţene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;

- Păstrarea distanţei de 3,00 m între faţadele cu ferestre şi limita proprietăţii vecine, iar intre balcoane si limita proprietăţii vecine a distanţei de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**
  - **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.**

In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume

- **Orice construcţii, lucrări sau plantaţii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanţa minimă se poate face prin acordul părţilor exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615**
- **Distanţa minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanţe de cel puţin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparţinând proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanţă mai mică de un metru.(3) Distanţa se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe faţa zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanţa, şi în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie.**

- **clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limita la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;**
- **în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat**;

- **retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 m.**
- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este şi linia separatoare faţă de zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanţa va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 5,0 m;
- Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).**
- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puţin de 3,0 m.
- Distanţa de poate reduce la 1/4 din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţii ce necesită lumina naturală.
- Pentru documentaţiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenţie şi sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice şi legislative.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;
- **Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul untii teritoriale de pompieri militari, altfel sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, precum si accesul autospecialelor de interventie spre drumul public.**
- Accesul în spaţiile cu funcţiuni publice se va face cu trepte, cât şi cu rampe ce vor asigura intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, dar şi a persoanelor cu dizabilitati.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se va realiza gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevede cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.**

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălţimi de cel puţin P + 1÷ 2E+M niveluri;
- Pentru funcţiunile publice propuse se admit şi clădiri parter cu înălţimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi intre 3 m şi 12 m;

- În culoarele rezervate reţelelor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **Pentru construcţiile existente, cât şi construcţiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiţionale originale şi a meşterilor care încă mai există în zonă.**
- **Se recomandă refolosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, şoproanelor, şurilor şi a altor construcţii, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiţionale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esenţiale ale arhitecturii tradiţionale.**
- **Modalităţile de extindere se pot realiza:**
  - prin reconversia şi extinderea anexelor: şoproane, grajduri, şuri;
  - în continuarea volumului, la aceeaşi înălţime sau la înălţime mai mică decât acoperişul existent, păstrând însă forma acestuia şi respectând ierarhia volumelor;
  - ca volum nou, similar ca formă şi proporţie, legat de volumul existent prin diverse spaţii de articulare;
  - pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.
- **Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.**
- **Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale).**
- Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor;

- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceleaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietăţile învecinate;
- Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- **În cadrul amenajării unei gospodarii, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spaţiile de grădină decorativă, livadă, fâneaţă (după caz). Suprafaţa spaţiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafaţa terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite, minimum 50 % în cazul loturilor adunate/ înşiruite). Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice se vor trata ca grădini decorative şi livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistenţă ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.**
- **Vegetaţia se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcţiilor existente cu gabarite care depăşesc scara locului (vegetaţie care trebuie sa fie prezentă şi pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuştilor.**
- Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi înierbate şi plantate cu un pom la fiecare 50 mp;
- Pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanţi se vor planta arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălţimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m şi o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat şi vor putea fi dublate de gard viu;
- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 40% pentru construcţiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
  - Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor noi;
  - Modificarea POT, CUT se poate face prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de

Urbanism din cadrul Consiliului Judeţean Vaslui si aprobate de Consiliul Local al com.Poienesti.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce vizează protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

UTR 4, UTR 9:

ZONA DE LOCUINŢE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI ZONA EXTINDERI

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone şi unităţi de referinţă localizate în zone ce cuprind locuinţe individuale P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu şi zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

Li - Locuinţe P, P+1, tip rural şi urban;

IS co - Magazine mixte;

IS a – Canton silvic;

CCr - Căi de comunicaţie rutieră;

Propus:

IS sp – Construire Farmacie;

IS s – Cabinet stomatologic;

Lp - Locuinţe P, P+2E tip urban;

Ppp - Amenajarea de spaţii verzi publice pentru recreerea cetăţenilor;

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcţiuni publice reprezentative de importanţă locală;
- Se admit funcţiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale şi financiar bancare, telecomunicaţii, hoteluri, restaurante, parcaje, comerţ, servicii personale şi colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale şi colective izolate şi cuplate, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;
- **Se va asigura coerenţa volumetrică de ansamblu în care se integrează şi se va face în funcţie de specificul localităţii, în funcţie de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenţi de aer, prezenţa unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliţă, număr de clădiri amplasate pe lot şi distanţele dintre acestea conform ierarhizare.**
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, reconversie a funcţiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+2 cu parter liber ce va avea altă destinaţie decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.;
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spaţii plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătăţire şi completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- **Amplasarea construcţiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi ierarhizării specifice pe parcelă a construcţiilor, asigurându-se coerenţa ansamblului şi integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea**

relației şi a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.

- **Pentru intervenţiile pe construcţii existente (reconversie şi/ sau extindere), conversia funcţională şi volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local şi integrarea construcţiei şi a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.**
- **Intervenţiile pe construcţiile existente şi construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.**
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 m de institutiile publice si de lacasele de cult;
- Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor;
- Se admit constructii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvari cât mai transparente catre circulatiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcţia de clădiri cu funcţiuni industriale;
- Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau staţii de transfer a deşeurilor;
- Construcţii provizorii de orice natură;

- Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele haşurate – cu eroziuni şi iunundaţii până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condiţiile de construibilitate şi modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz furnizorii de energie din zona;
  - 24m. zona de protecţie la 20KV
  - 36m. zona de protecţie la 110KV

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesionarii terenului		Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
cuplat	300	12	300	14
izolat	350	14	350	16
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

Conf. Regulamentului General de Urbanism

- Pentru Constructii administrative, de invatamant, sanatate, sportive si de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime intre 800 m. si 1200 m. Frontul minim la strada se recomanda a fi intre 16 m. - 20m.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată ;

  - Racordarea aliniamentelor la intersectaţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de 6,0m. pe cele de categoria a III-a ;

  - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiţia **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;

- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun faţă de aliniament:**

  - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

  - retras faţă de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III şi **5.0** metri pe străzi de categoria II şi I;

  - retras faţă de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condiţiile de construibilitate şi echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

- Construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidenţieze încadrarea în ţesutul rural a construcţiilor propuse şi armonizarea cu scara şi modul de distribuţie pe lot.

- In zona drumurilor judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcţii :
- minim 12,00m - drumuri judeţene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- Păstrarea distanţei de 3,00 m între faţadele cu ferestre şi limita proprietăţii vecine, iar intre balcoane si limita proprietăţii vecine a distanţei de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**
  - **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.**

In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume

- **Orice construcţii, lucrări sau plantaţii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanţa minimă se poate face prin acordul părţilor exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615**
- **Distanţa minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanţe de cel puţin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparţinând proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea**

lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanţă mai mică de un metru.(3) Distanţa se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe faţa zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanţa, şi în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie.

- **clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limita la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;**
- **în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat**;
- **retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 m.**
- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este şi linia separatoare faţă de zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanţa va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 5,0 m;
- Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**

- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).**
- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puţin de 3,0 m.
- Distanţa de poate reduce la 1/4 din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţii ce necesită lumina naturală.
- Pentru documentaţiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenţie şi sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice şi legislative.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;
- **Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul untii teritoriale de pompieri militari, altfel sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, precum si accesul autospecialelor de interventie spre drumul public.**
- Accesul în spaţiile cu funcţiuni publice se va face cu trepte, cât şi cu rampe ce vor asigura intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, dar şi a persoanelor cu dizabilitati.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se va realiza gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevede cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune**

sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălţimi de cel puţin P , P + 1+ 2 niveluri;
- Pentru funcţiunile publice propuse se admit şi clădiri parter cu înălţimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- **Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcțiilor existente în gospodării, masivitatea acestora a fost atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise.**
- Înălţimea la atic a clădirii va fi de minim 3 m, maxim 9 m;
- În culoarele rezervate reţelelor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **Pentru construcţiile existente, cât şi construcţiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiţionale originale şi a meşterilor care încă mai există în zonă.**
- **Se recomandă refolosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, şoproanelor, şurilor şi a altor construcţii, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiţionale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esenţiale ale arhitecturii tradiţionale.**

Modalităţile de extindere se pot realiza:

- **prin reconversia şi extinderea anexelor: şoproane, grajduri, şuri;**
- **în continuarea volumului, la aceeaşi înălţime sau la înălţime mai mică decât acoperişul existent, păstrând însă forma acestuia şi respectând ierarhia volumelor;**
- **ca volum nou, similar ca formă şi proporţie, legat de volumul existent prin diverse spaţii de articulare;**

- **pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.**
- **Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.**
- **Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale).**
- Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceleaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietăţile învecinate;
- Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- **În cadrul amenajării, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spaţiile de grădină decorativă, livadă, fâneaţă (după caz). Suprafaţa spaţiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafaţa**

terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite, minimum 50 % în cazul loturilor adunate/ înşiruite). Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice se vor trata ca grădini decorative şi livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistenţă ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.

- **Vegetaţia se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcţiilor existente cu gabarite care depăşesc scara locului (vegetaţie care trebuie sa fie prezentă şi pe timpul iernii).). Nu se va folosi metoda de fasonarea decorativă a arbuştilor.**
- În zonele de versanţi se vor planta arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălţimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m şi o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat şi vor putea fi dublate de gard viu;
- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcţiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor noi;

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

UTR 2, UTR 7, UTR 10:
ZONA UNITATI AGRO – INDUSTRIALE SI SERVICII

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-o ferma vegetala, Moara, Mica Industrie situate în centrul si nordul localităţii.

Existent:

- **Az** - Ferma vegetala;
- **ID1** - Moara, Mica Industrie;
- **CCr** - căi de comunicaţie rutieră

Propus:

- **Az** - Zona ferme agricole si legumicole, unitati de prelucrare legume fructe microferme zootehnice;
- **ID1.** - Mărirea dimensiunii exploataţiilor existente şi înfiinţarea de noi unităţi cu cu tehnologii eficiente;
- **Ppp** - Amenajarea de spaţii verzi de protectie a zonei industriale;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent şi construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activităţi industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activităţi productive nepoluante şi depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare şi retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă cu condiţia să nu agraveze situaţia poluării.
- Se permite construirea locuinţelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii şi pazei unităţilor .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuinţelor;
- Se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ şi alte servicii de interes general;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- **Cr DJ** drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- **Cr Dc** drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albii – 15 m;
- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform aviz furnizori de energie din zona;
  - 24m. zona de protecţie la 20KV
  - 36m. zona de protecţie la 110KV

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A

CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
  - Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
  - Are o suprafaţă minimă de 1000 mp şi un front la stradă de minim 20,0 m.
  - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
- Nu se admite compartimentarea terenului in parcele minime construibile;
  - Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcţiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanţă de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- In zona drumurilor judetene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcţii :
  - minim 12,00m - drumuri judetene
  - minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente.
- Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Distanţa între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălţimilor fronturilor opuse dar nu mai puţin de 6,0 m.
- Distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfăşoară activităţi permanente.
- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi alte norme tehnice specifice.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I şi II vor fi la minimum 40 m distanţă, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulaţie.

STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere.
- În spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu gard viu având înălţimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălţimea la streaşină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. şi maxim 12 m.

- În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare sau se va suplini lipsa acestora şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionare instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localităţii;
- Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un pom la fiecare 100 mp;
- Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta de 1,20 m şi vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

- Porţile de intrare vor fi pe cât posibil retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehicolelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice ;

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – **POT** - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 40% pentru construcţiile noi .

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor noi.
- Modificarea POT, CUT se poate face prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Judeţean Vaslui si aprobate de Consiliul Local al com.Poienesti.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

UTR 8:

ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune dintr-un rezervor de apa situat în partea de est a localităţii.

Existent:

TEa - Rezervor de apa;

CCr - căi de comunicaţie rutieră

Propus:

TEe - Mărirea dimensiunii exploataţiilor existente şi înfiinţarea de noi unităţi cu cu tehnologii eficiente;

Ppp - Amenajarea de spaţii verzi de protectie a zonei edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent şi construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activităţi industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activităţi productive nepoluante şi depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare şi retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă cu condiţia să nu agraveze situaţia poluării.
- Se permite construirea locuinţelor de serviciu necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii şi pazei unităţilor .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuinţelor;
- Se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ şi alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:
- Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz furnizori de energie din zona;
    - 24m. zona de protecţie la 20KV
    - 36m. zona de protecţie la 110KV

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
- Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafaţă minimă de 1000 mp şi un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcţiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanţă de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumuri nationale, drumurilor judeţene, sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcţii :
    - minim 12,00m - drumuri judeţene

- minim 10,00m - drumurile comunale

- In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente.
- Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Distanţa între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălţimilor fronturilor opuse dar nu mai puţin de 6,0 m.
- Distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfăşoară activităţi permanente.
- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi alte norme tehnice specifice.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I şi II vor fi la minimum 40 m distanţă, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulaţie.

STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere.
- În spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu gard viu având înălţimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălţimea la streaşină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. şi maxim 12 m.
- În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare sau se va suplini lipsa acestora şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionare instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.
- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de energie electrica si gaze naturale.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localităţii;
- Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta de 1,20 m şi vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porţile de intrare vor fi pe cât posibil retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehicolelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice ;

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcţiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului JudeţeanVaslui si aprobate de Consiliul Local al com. Poienesti.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice, studiu de versanti, de stabilitate si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii noi.

UTR 5, UTR 6:

ZONĂ SPORT, SPATII VERZI, AGREMENT

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-o Baza sportiva si un Parc situate in partea de vest a localitatii .

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- **ISsp –** Instituţii publice cu subzona de sport cu toate dotarile aferente.
- **Ppp** - Zona Pentru Spaţii Verzi Amenajate - parc

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea construcţiilor în afara celor de amenăjari specifice zonei sport si de agrement.
- Se interzice amplasarea locuinţelor;
- Se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ şi alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie a apelor:

SECŢIUNEA II – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

- Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafaţă minimă de 1000 mp şi un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.

- Nu se admite compartimentarea terenului in parcele minime construibile;
  - Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcţiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanţă de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- In zona, drumurilor judeţene, sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcţii :
- minim 12,00m - drumuri judeţene
- minim 10,00m - drumurile comunale

  In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente.
- Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Distanţa între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălţimilor fronturilor opuse dar nu mai puţin de 6,0 m.

- Distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfăşoară activităţi permanente.
- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi alte norme tehnice specifice.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I şi II vor fi la minimum 40 m distanţă, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulaţie.

STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere.
- În spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu gard viu având înălţimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălţimea la streaşină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. şi maxim 9m.
- În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare sau se va suplini lipsa acestora şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionare instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.
- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de energie electrica si gaze naturale.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localităţii;
- Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta de 1,20 m şi vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porţile de intrare vor fi pe cât posibil retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehicolelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice ;

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – **POT** - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 15% pentru construcţiile noi din UTR 5.
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcţiile noi din UTR 6.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,30 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor noi din UTR 5;
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor noi din UTR 6;

Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Poienesti şi Consiliul Judeţean Vaslui.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii

UTR 3.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir ortodox situat în interiorul localitatii.

Existent:

GCc - un cimitir ortodox ;

CCr - căi de comunicaţie rutieră

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spaţiilor verzi de protecţie;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Se poate autoriza reparatii capitale la biserica;
- Spaţii pentru administraţia cimitirelor;
- Capele, praznicare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetăţenilor, trecerea terenului în domeniul proprietăţii publice a unităţilor teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executarii constructiilor în subzonele aflate în imediata vecinatate a cimitirelor trebuie să ţina seama de distanţa minimă de protecţie sanitară - 50m.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura platforme de apă din reţeaua publică;
- Se va asigura un spaţiu de depozitare al florilor ofilite şi a altor deşeuri;

- Se va asigura colectarea şi evacuarea rapidă la reţeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace şi vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcţiunii, având înălţimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.

LOCALITATEA POIENESTI DEAL

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 4:

ZONA DE LOCUINŢE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI ZONA DE EXTINDERI

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone şi unităţi de referinţă localizate în zone ce cuprind locuinţe individuale P - P+1niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu şi zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

IS i – Scoala generala cl. I_IV;

IS i – Gradinita;

IS ct – Casa de rugaciuni Penticostala;

Li - Locuinţe P, P+1, tip rural şi urban;

IS co - Magazine mixte;

CCr - Căi de comunicaţie rutieră;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deşeurilor

Propus:

Lp - Locuinţe P, P+1;+2, tip urban;

Ppp - Amenajarea de spaţii verzi publice pentru recreerea cetăţenilor;

CCr - Căi de comunicaţie rutieră propuse pe trasee noi cu întreţinerea drumurilor judeţene, comunale şi pietruirea drumurilor de pământ săteşti;

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale izolate şi cuplate, anexe gospodăreşti, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1; 2, cu parter liber ce va avea altă destinaţie decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidenţial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- **Amplasarea construcţiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi ierarhizării specifice pe parcelă a construcţiilor, asigurându-se coerenţa ansamblului şi integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.**

- **Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației şi a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Pentru intervenţiile pe construcţii existente (reconversie şi/ sau extindere), conversia funcţională şi volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local şi integrarea construcţiei şi a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.**
- **Intervenţiile pe construcţiile existente şi construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.**
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit constructii de spatii comerciale, restaurante, prestari servicii : frizerii patiserii, activitati mestesugaresti, având rezolvari cât mai transparente catre circulatiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcţiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfăşoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau staţii de transfer a deşeurilor;
- Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie, terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele haşurate - cu alunecări de teren şi cu pericol de inundabilitate;

- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele haşurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condiţiile de construibilitate şi modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz furnizori de energie din zona;
  - 24m. zona de protecţie la 20KV
  - 36m. zona de protecţie la 110KV

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesionarii terenului		Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
cuplat	300	12	300	14
izolat	350	14	350	16
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

Conf. Regulamentului General de Urbanism

- Pentru Constructii administrative, de invatamant, sanatate, sportive si de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime intre 800 m. si 1200 m. Frontul minim la strada se recomanda a fi intre 16 m. - 20m.

- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată ;

  - Racordarea aliniamentelor la intersectaţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de 6,0m. pe cele de categoria a III-a ;

  - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiţia **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;

- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun faţă de aliniament:**

  - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

  - retras faţă de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III şi **5.0** metri pe străzi de categoria II şi I;

  - retras faţă de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condiţiile de construibilitate şi echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

- Construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidenţieze încadrarea în ţesutul rural a construcţiilor propuse şi armonizarea cu scara şi modul de distribuţie pe lot.
- In zona drumurilor judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcţii :
- minim 12,00m - drumuri judeţene

- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- Păstrarea distanţei de 3,00 m între faţadele cu ferestre şi limita proprietăţii vecine, iar intre balcoane si limita proprietăţii vecine a distanţei de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**
  - **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.**

In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume

- **Orice construcţii, lucrări sau plantaţii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanţa minimă se poate face prin acordul părţilor exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615**
- **Distanţa minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanţe de cel puţin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparţinând proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanţă mai mică de un metru.(3) Distanţa se calculează de la**

punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe faţa zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanţa, şi în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie.

- **clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limita la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;**
- **în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat**;
- **retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 m.**
- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este şi linia separatoare faţă de zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanţa va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 5,0 m;
- Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).**

- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puţin de 3,0 m.
- Distanţa de poate reduce la 1/4 din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţii ce necesită lumina naturală.
- Pentru documentaţiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenţie şi sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice şi legislative.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- **Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul untii teritoriale de pompieri militari, altfel sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, precum si accesul autospecialelor de interventie spre drumul public.**

- Accesul în spaţiile cu funcţiuni publice se va face cu trepte, cât şi cu rampe ce vor asigura intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, dar şi a persoanelor handicapate.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se va realiza gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevede cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.**

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălţimi de cel puţin P , P + 1+ 2 niveluri;
- Pentru funcţiunile publice propuse se admit şi clădiri parter cu înălţimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- **Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcţiilor existente în gospodării, masivitatea acestora a fost atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise.**
- Înălţimea la atic a clădirii va fi de minim 3 m, maxim 9 m;
- În culoarele rezervate reţelelor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **Pentru construcţiile existente, cât şi construcţiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiţionale originale şi a meşterilor care încă mai există în zonă.**
- **Se recomandă refolosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, şoproanelor, şurilor şi a altor construcţii, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiţionale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esenţiale ale arhitecturii tradiţionale.**
- **Modalităţile de extindere se pot realiza:**

  - prin reconversia şi extinderea anexelor: şoproane, grajduri, şuri;

  - în continuarea volumului, la aceeaşi înălţime sau la înălţime mai mică decât acoperişul existent, păstrând însă forma acestuia şi respectând ierarhia volumelor;

  - ca volum nou, similar ca formă şi proporţie, legat de volumul existent prin diverse spaţii de articulare;

  - pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.

- **Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.**
- **Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale).**
- Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceleaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietăţile învecinate;
- Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- **În cadrul amenajării unei gospodarii, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spaţiile de grădină decorativă, livadă, fâneaţă (după caz). Suprafaţa spaţiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafaţa terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite, minimum 50 % în cazul loturilor adunate/ înşiruite). Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice se vor trata ca grădini**

decorative şi livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistenţă ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.

- **Vegetaţia se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcţiilor existente cu gabarite care depăşesc scara locului (vegetaţie care trebuie sa fie prezentă şi pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuştilor.**
- Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi înierbate şi plantate cu un pom la fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanţi se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălţimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m şi o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat şi vor putea fi dublate de gard viu;
- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcţiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Judeţean Vaslui si aprobate de Consiliul Local al com.Poienesti.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

LOCALITATEA FUNDU VAII

UTR 1, UTR 2, UTR 3:

ZONA DE LOCUINŢE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI ZONA DE EXTINDERI

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone şi unităţi de referinţă localizate în zone ce cuprind locuinţe individuale P - P+1niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu şi zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

IS i – Scoala generala cl. I_IV;

IS a– Canton silvic;

Li - Locuinţe P, P+1, tip rural şi urban;

IS co - Magazine mixte;

CCr - Căi de comunicaţie rutieră;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deşeurilor

Propus:

Lp - Locuinţe P, P+1;+2, tip urban;

Ppp - Amenajarea de spaţii verzi publice pentru recreerea cetăţenilor;

CCr - Căi de comunicaţie rutieră propuse pe trasee noi cu întreţinerea drumurilor judeţene, comunale şi pietruirea drumurilor de pământ săteşti;

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale izolate şi cuplate, anexe gospodăreşti, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1; 2, cu parter liber ce va avea altă destinaţie decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidenţial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea

pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

- **Amplasarea construcţiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi ierarhizării specifice pe parcelă a construcţiilor, asigurându-se coerenţa ansamblului şi integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.**
- **Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației şi a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Pentru intervenţiile pe construcţii existente (reconversie şi/ sau extindere), conversia funcţională şi volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local şi integrarea construcţiei şi a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.**
- **Intervenţiile pe construcţiile existente şi construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.**
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;
- Se admit constructii de spatii comerciale, restaurante, prestari servicii : frizerii patiserii, activitati mestesugaresti, având rezolvari cât mai transparente catre circulatiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcţiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfăşoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau staţii de transfer a deşeurilor;

- Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie, terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele haşurate - cu alunecări de teren şi cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele haşurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condiţiile de construibilitate şi modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz furnizori de energie din zona;
    - 24m. zona de protecţie la 20KV
    - 36m. zona de protecţie la 110KV

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesionarii terenului		Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
cuplat	300	12	300	14

izolat	**350**	**14**	**350**	**16**
Parcela de colt	**-**	**-**	**Reducere cu 50 mp.**	**Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada**

Conf. Regulamentului General de Urbanism

- Pentru Constructii administrative, de invatamant, sanatate, sportive si de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime intre 800 m. si 1200 m. Frontul minim la strada se recomanda a fi intre 16 m. - 20m.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată ;

  - Racordarea aliniamentelor la intersectaţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de 6,0m. pe cele de categoria a III-a ;

  - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiţia **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;

- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun faţă de aliniament:**

  - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

  - retras faţă de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III şi **5.0** metri pe străzi de categoria II şi I;

  - retras faţă de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condiţiile de construibilitate şi echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

- Construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidenţieze încadrarea în ţesutul rural a construcţiilor propuse şi armonizarea cu scara şi modul de distribuţie pe lot.
- In zona drumurilor judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcţii :
- minim 12,00m - drumuri judeţene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- Păstrarea distanţei de 3,00 m între faţadele cu ferestre şi limita proprietăţii vecine, iar intre balcoane si limita proprietăţii vecine a distanţei de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**
    - **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.**

  In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume
    - **Orice construcţii, lucrări sau plantaţii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare**

de la distanţa minimă se poate face prin acordul părţilor exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615

- **Distanţa minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanţe de cel puţin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparţinând proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanţă mai mică de un metru.(3) Distanţa se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe faţa zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanţa, şi în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie.**

- **clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limita la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;**
- **în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat**;
- **retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 m.**
- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este şi linia separatoare faţă de zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanţa va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 5,0 m;
- Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau**

refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.

- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).**
- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puţin de 3,0 m.
- Distanţa de poate reduce la 1/4 din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţii ce necesită lumina naturală.
- Pentru documentaţiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenţie şi sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice şi legislative.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- **Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul untii teritoriale de pompieri militari, altfel sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, precum si accesul autospecialelor de interventie spre drumul public.**
- Accesul în spaţiile cu funcţiuni publice se va face cu trepte, cât şi cu rampe ce vor asigura intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, dar şi a persoanelor handicapate.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se va realiza gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevede cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.**

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălţimi de cel puţin P , P + 1+ 2 niveluri;
- Pentru funcţiunile publice propuse se admit şi clădiri parter cu înălţimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- **Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcțiilor existente în gospodării, masivitatea acestora a fost atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise.**
- Înălţimea la atic a clădirii va fi de minim 3 m, maxim 9 m;
- În culoarele rezervate reţelelor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **Pentru construcţiile existente, cât şi construcţiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiţionale originale şi a meşterilor care încă mai există în zonă.**
- **Se recomandă refolosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, şoproanelor, şurilor şi a altor construcţii, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiţionale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esenţiale ale arhitecturii tradiţionale.**
- **Modalităţile de extindere se pot realiza:**

- prin reconversia şi extinderea anexelor: şoproane, grajduri, şuri;

- în continuarea volumului, la aceeaşi înălţime sau la înălţime mai mică decât acoperişul existent, păstrând însă forma acestuia şi respectând ierarhia volumelor;

- ca volum nou, similar ca formă şi proporţie, legat de volumul existent prin diverse spaţii de articulare;

- pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.

- **Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.**
- **Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale).**
- Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceleaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietăţile învecinate;
- Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- **În cadrul amenajării unei gospodarii, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spaţiile de grădină decorativă, livadă, fâneaţă (după caz). Suprafaţa spaţiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafaţa terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite, minimum 50 % în cazul loturilor adunate/ înşiruite). Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice se vor trata ca grădini decorative şi livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistenţă ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.**
- **Vegetaţia se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcţiilor existente cu gabarite care depăşesc scara locului (vegetaţie care trebuie sa fie prezentă şi pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuştilor.**
- Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi înierbate şi plantate cu un pom la fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanţi se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălţimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m şi o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat şi vor putea fi dublate de gard viu;
- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**

- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcţiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Judeţean Vaslui si aprobate de Consiliul Local al com.Poienesti.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

UTR 5:

ZONĂ SPORT, SPATII VERZI, AGREMENT

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un Monument al naturii TEIUL DE LA FUNDU VAII situat in partea de vest a localitatii .

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- **ISsp –** Instituţii publice cu subzona de sport cu toate dotarile aferente.
- **Ppp** - Zona Pentru Spaţii Verzi Amenajate - parc

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea construcţiilor în afara celor de amenăjari specifice zonei sport si de agrement.
- Se interzice amplasarea locuinţelor;
- Se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ şi alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie a apelor:

SECŢIUNEA II – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
  - Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
  - Are o suprafaţă minimă de 1000 mp şi un front la stradă de minim 20,0 m.
  - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
- Nu se admite compartimentarea terenului in parcele minime construibile;
  - Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcţiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanţă de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- In zona, drumurilor judeţene, sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcţii :
- minim 12,00m - drumuri judeţene

- minim 10,00m - drumurile comunale

  In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente.
- Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Distanţa între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălţimilor fronturilor opuse dar nu mai puţin de 6,0 m.
- Distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfăşoară activităţi permanente.
- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi alte norme tehnice specifice.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I şi II vor fi la minimum 40 m distanţă, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulaţie.

STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere.
- În spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu gard viu având înălţimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălţimea la streaşină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. şi maxim 9m.
- În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare sau se va suplini lipsa acestora şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionare instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.
- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de energie electrica si gaze naturale.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localităţii;

- Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta de 1,20 m şi vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porţile de intrare vor fi pe cât posibil retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehicolelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice ;

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – **POT -** exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcţiile noi .

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor;

Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Poienesti şi Consiliul Judeţean Vaslui.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii

UTR 4.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir si o biserica ortodoxa situate în partea de est a localitatii.

Existent:

GCc - un cimitir ortodox ;

ISct - Biserica ortodoxa ;

CCr - căi de comunicaţie rutieră

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spaţiilor verzi de protecţie;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Se poate autoriza reparatii capitale la biserica;
- Spaţii pentru administraţia cimitirelor;
- Capele, praznicare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetăţenilor, trecerea terenului în domeniul proprietăţii publice a unităţilor teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executarii constructiilor în subzonele aflate în imediata vecinatate a cimitirelor trebuie să ţina seama de distanţa minimă de protecţie sanitară - 50m.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura platforme de apă din reţeaua publică;
- Se va asigura un spaţiu de depozitare al florilor ofilite şi a altor deşeuri;
- Se va asigura colectarea şi evacuarea rapidă la reţeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace şi vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcţiunii, având înălţimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.

LOCALITATEA FLORESTI

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 6, UTR 7, UTR 8:

ZONA DE LOCUINŢE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI ZONA DE EXTINDERI

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone şi unităţi de referinţă localizate în zone ce cuprind locuinţe individuale P - P+1niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu şi zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

IS i – Scoala Generala cl. I-IV;

Li - Locuinţe P, P+1, tip rural şi urban;

IS co - Magazine mixte;

CCr - Căi de comunicaţie rutieră;

GC p - Puncte de colectare selectivă a deşeurilor

Propus:

Lp - Locuinţe P, P+1;+2, tip urban;

Ppp - Amenajarea de spaţii verzi publice pentru recreerea cetăţenilor;

CCr - Căi de comunicaţie rutieră propuse pe trasee noi cu întreţinerea drumurilor judeţene, comunale şi pietruirea drumurilor de pământ săteşti;

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale izolate şi cuplate, anexe gospodăreşti, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1; 2, cu parter liber ce va avea altă destinaţie decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidenţial.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- **Amplasarea construcţiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi ierarhizării specifice pe parcelă a construcţiilor, asigurându-se coerenţa ansamblului şi integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.**
- **Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației şi a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Pentru intervenţiile pe construcţii existente (reconversie şi/ sau extindere), conversia funcţională şi volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local şi integrarea construcţiei şi a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.**
- **Intervenţiile pe construcţiile existente şi construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.**
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si

declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;

- Se admit constructii de spatii comerciale, restaurante, prestari servicii : frizerii patiserii, activitati mestesugaresti, având rezolvari cât mai transparente catre circulatiile pietonale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcţiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfăşoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau staţii de transfer a deşeurilor;
- Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie, terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele haşurate - cu alunecări de teren şi cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele haşurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condiţiile de construibilitate şi modul de eliminare a alunecărilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz furnizori de energie din zona;
    - 24m. zona de protecţie la 20KV
    - 36m. zona de protecţie la 110KV

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesionarii terenului		Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
cuplat	300	12	300	14
izolat	350	14	350	16
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

Conf. Regulamentului General de Urbanism

- Pentru Constructii administrative, de invatamant, sanatate, sportive si de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime intre 800 m. si 1200 m. Frontul minim la strada se recomanda a fi intre 16 m. - 20m.
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată ;

  - Racordarea aliniamentelor la intersectaţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de 6,0m. pe cele de categoria a III-a ;

- clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiţia **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;

- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun faţă de aliniament:**

  - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

  - retras faţă de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III şi **5.0** metri pe străzi de categoria II şi I;

  - retras faţă de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condiţiile de construibilitate şi echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

- Construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidenţieze încadrarea în ţesutul rural a construcţiilor propuse şi armonizarea cu scara şi modul de distribuţie pe lot.
- In zona drumurilor judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcţii :
- minim 12,00m - drumuri judeţene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- Păstrarea distanţei de 3,00 m între faţadele cu ferestre şi limita proprietăţii vecine, iar intre balcoane si limita proprietăţii vecine a distanţei de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**

- **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.**

In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume

- **Orice construcţii, lucrări sau plantaţii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanţa minimă se poate face prin acordul părţilor exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615**
- **Distanţa minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanţe de cel puţin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparţinând proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanţă mai mică de un metru.(3) Distanţa se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe faţa zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanţa, şi în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie.**

- **clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limita la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;**
- **în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;**
- **retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 m.**

- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este şi linia separatoare faţă de zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanţa va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 5,0 m;
- Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).**
- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puţin de 3,0 m.
- Distanţa de poate reduce la 1/4 din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţii ce necesită lumina naturală.
- Pentru documentaţiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenţie şi sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice şi legislative.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- **Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul untii teritoriale de pompieri militari, altfel sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, precum si accesul autospecialelor de interventie spre drumul public.**
- Accesul în spaţiile cu funcţiuni publice se va face cu trepte, cât şi cu rampe ce vor asigura intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, dar şi a persoanelor handicapate.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se va realiza gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevede cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.**

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălţimi de cel puţin P , P + 1+ 2 niveluri;
- Pentru funcţiunile publice propuse se admit şi clădiri parter cu înălţimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- **Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcțiilor existente în gospodării, masivitatea acestora a fost atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise.**

- Înălţimea la atic a clădirii va fi de minim 3 m, maxim 9 m;
- În culoarele rezervate reţelelor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **Pentru construcţiile existente, cât şi construcţiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiţionale originale şi a meşterilor care încă mai există în zonă.**
- **Se recomandă refolosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, şoproanelor, şurilor şi a altor construcţii, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiţionale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esenţiale ale arhitecturii tradiţionale.**
- **Modalităţile de extindere se pot realiza:**
  - prin reconversia şi extinderea anexelor: şoproane, grajduri, şuri;
  - în continuarea volumului, la aceeaşi înălţime sau la înălţime mai mică decât acoperişul existent, păstrând însă forma acestuia şi respectând ierarhia volumelor;
  - ca volum nou, similar ca formă şi proporţie, legat de volumul existent prin diverse spaţii de articulare;
  - pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.
- **Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.**
- **Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două sau patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streșinii (specifice materialelor și tradiției locale).**
- Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;

- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceleaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietăţile învecinate;
- Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- **În cadrul amenajării unei gospodarii, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spaţiile de grădină decorativă, livadă, fâneaţă (după caz). Suprafaţa spaţiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafaţa terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite, minimum 50 % în cazul loturilor adunate/ înşiruite). Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice se vor trata ca grădini decorative şi livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistenţă ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.**
- **Vegetaţia se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcţiilor existente cu gabarite care depăşesc scara locului (vegetaţie care trebuie sa fie prezentă şi pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuştilor.**
- Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi înierbate şi plantate cu un pom la fiecare 50 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanţi se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălţimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m şi o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat şi vor putea fi dublate de gard viu;
- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcţiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Judeţean Vaslui si aprobate de Consiliul Local al com.Poienesti.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

UTR 5: ZONA DE CULT

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din **Mănăstirea Floreşti** situata in loc. Floresti

Existent:

2.	**VS-II-m-A-06798**	**Mănăstirea Floreşti**	Sat Floreşti, comua Poieneşti	În partea de nord a satului	Sec. XVI-XIX
	VS-II-m-A-06798.01	Biserica Sf. Ilie	Sat Floreşti, comua Poieneşti	În partea de nord a satului	1852-1859
	VS-II-m-A-06798.02	Palat egumenesc	Sat Floreşti, comua Poieneşti	În partea de nord a satului	1858-1880
	VS-II-m-A-06798.03	Turn poartă	Sat Floreşti, comua Poieneşti	În partea de nord a satului	1852-1859
	VS-II-m-A-06798.01	Zid incintă	Sat Floreşti, comua Poieneşti	În partea de nord a satului	1800-1821

Propus:

- **IS ct** - Reparaţii capitale la Biserica, turn, zid de incinta, anexe şi dotarea acestora;
- **P pp** - Amenajarea de spaţii verzi pentru recreere;
- **Cr** - Căi de comunicaţie propuse pe trasee noi.

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Conservarea caracterul general al zonei, prin păstrarea utilizatorilor funcţionale existente în măsura în care acestea reprezintă monumente istorice de interes local.

- Trebuie stimulată dezvoltarea tuturor acelor funcţiuni care au caracter comercial şi care prin modul de organizare şi de desfăşurare a activităţii, precum şi prin calitatea serviciilor pot reprezintă un grad de atracţie publică ce depăşeşte nivelul de interes al comunităţii locale şi reprezintă o atracţie de interes turistic.

Se admit modificări ale funcţiunilor actuale, astfel incat să se respecte următoarele condiţii, considerate minimale, pentru schimbarea funcţiunilor existente:

- să se realizeze prin intervenţii specializate elaborate, avizate şi aprobate in conformitate cu legislaţia in vigoare;

- să corespundă specificului şi statutului pe care il deţine imobilul şi zona din care face parte;

- să reprezinte o revenire la funcţiunea destinată iniţial imobilul;

- să conducă la imbunătăţirea calităţii serviciilor in raport cu disfuncţiile generate de lipsa spaţiilor de parcare.

In ceea ce priveşte imobilele care sunt utilizate in prezent pentru activităţi ale *instituţiilor publice*, de cultură, de sănătate sau de culte acestea trebuie să-şi conserve strict aria de desfăşurare şi să urmărească imbunătăţirea calităţii serviciilor in raport cu disfuncţiile actuale datorate spaţiilor de parcare reduse.

Spaţiile publice care in prezent sunt amenajate ca spaţii verzi şi sunt utilizate ca grădini publice, se vor conserva cel puţin in perimetrul actual de amenajare, analizand eventualele posibilităţi de dezvoltate ale acestei utilizări funcţionale in limitele care este asigurată şi conservarea caracterului pe care il are. In ceea ce priveşte posibilitatea de utilizare funcţională a spaţiilor publice amenajate ca spaţii verzi cu caracter de parc - grădină publică, trebuie evidenţiat şi susţinut caracterul public al acestora prin modalitatea de relaţionare şi de percepere in raport cu circulaţia publică şi prin modul de organizare al activităţilor din vecinătatea acestora, inclusiv in ceea ce priveşte relaţia vizuală.

In cazul spaţiilor publice amenajate peisager ca grădini publice sunt permise doar acele activităţi specifice (cum ar fi: promenadă, recreere, loisir ş.a.) care presupun o utilizare publică a acestora, strict in limitele asigurate de amenajările peisajere. In aceste spaţii publice poate fi acceptată doar amplasarea elementelor de mobilier urban şi de for public, fără a fi permise alte construcţii indiferent de destinaţie sau de caracterul temporar sau permanent al acestora.

In cazul imobilelor utilizate in prezent pentru *activităţi mixte*, in care pe langă funcţiunea de locuire se intalnesc funcţiunile de comerţ, servicii, alimentaţie sau mici spaţii de birouri se poate accepta o modificare a ponderii dintre funcţiunile existente in următoarele condiţii considerate minimale:

- să se păstreze o pondere a funcţiunii de locuire care să reprezinte minimum 50% din aria construită desfăşurată a imobilului.

- să se realizeze doar prin intervenţii specializate elaborate, avizate şi aprobate in conformitate cu legislaţia in vigoare;

- să corespundă specificului şi statutului pe care il deţine imobilul;
- să reprezinte o revenire la funcţiunea destinată iniţial imobilului;
- să nu inducă relaţii de incompatibilitate intre funcţiunile existente;
- să conducă la imbunătăţirea calităţii serviciilor in raport cu disfuncţiile generate de lipsa spaţiilor de parcare.
- Spaţiile verzi, se vor conserva cel puţin în perimetrul actual de amenajare, analizând eventualele posibilităţi de dezvoltare ale acestei utilizări funcţionale.
- Delimitarea prin PUG a zonei de protectie a monumentelor istorice se stabileste in conformitate cu **articolul 59** *din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice* se constituie zonă de protecţie, suprafaţa delimitată cu o rază de 200 m în localităţi rurale şi 500 m în afara localităţilor, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Intervenţiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza şi cu respectarea avizului emis de cãtre Ministerul Culturii sau, după caz, de cãtre serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. (**art. 23, alin. (1)** din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Intervenţiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecţie a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii şi a celorlalte avize, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare (art. 11, alin. 1; art. 23, alin. 1-2; art. 24, alin. 1). din *Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*.

În conformitate cu *O.G. nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic*, cu modificările şi completările ulterioare, şi *Legea 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural naţional mobil*, cu modificările şi completările ulterioare, **dacă se realizează intervenţii în sol şi apar vestigii arheologice pe teritoriul comunei, lucrările se opresc şi este anunţată imediat Directia Judeteana de Cultura**.

În cazurile admise pentru intervenţiile de restaurare a fondului construit sau pentru restructurare urbană, proiectul de intervenţie trebuie să respecte următoarele condiţii:

- funcţiunile propuse trebuie să fie compatibile cu funcţiunile existente în vecinătate, dar şi cu particularităţile pe care le impune statutul de Zonă Istorică şi de Cult. să asigure spaţii de

parcare în interiorul suprafeţei pe care este propusă intervenţia, cel puţin pentru necesarul normat generat de funcţiunile şi dimensiunile intervenţiei propuse;

- să asigure ameliorarea aspectului construcţiilor şi amenajărilor şi să demonstreze calităţile prin care asigură o mai bună integrare în raport cu caracterul particular al zonei.

Este posibilă schimbarea funcţiunii actuale a imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice din judeţul Vaslui a celor care deţin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare, cu condiţia ca funcţiunea propusă să respecte următoarele condiţii:

- să nu stânjenească vecinătăţile;
- să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului;
- să nu afecteze vegetaţia existentă din amenajările peisajere, plantaţiile de aliniament, spaţiile plantate de pe parcelele private;
- să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul punblic.
- în zona de protectie a monumentelor se poate construi numai cu acordul Directiei Judetene de Culte

UTILIZĂRI INTERZISE

În vederea unei bune protejări a monumentelor istorice, cuprinse în *Manastirea Floresti din satul Floresti* Primăria Poienesti și Consiliul Local Poienesti vor avea în vedere următoarele:

- interzicerea oricărei intervenții asupra monumentelor istorice și în zona lor de protecție fără avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale;

- interzicerea înhumări în curtea *Manastirii Floresti.*

- refacerea și protejarea monumentelor funerare vechi din curtea Ansamblului, cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau a serviciilor deconcentrate ale acestuia;

- interzicerea oricăror activități în curtea Ansamblului *Manastirii Floresti.*, cu excepția celor destinate oficierii cultului religios;

- marcarea monumentelor istorice cu însemne distinctive, conform legii;

- semnalizarea rutieră pe drumul județean și pe drumurile comunale a monumentului istoric;

- pentru protecția câmpului vizual al *Ansamblului Manastirii Floresti* se va institui un regim de înălțime pentru zonă de protecție a ansamblului (conform Codului Civil și art. 4 din OMLPAT 21/N/2000), astfel încât să se păstreze regimul de înălțime care să ofere unicitate și vizibilitate acestuia;

- zona de protecție a monumentelor istorice se va constitui ca un UTR distinct, cu reglementări specifice cu privire la înălțimea maximă admisă, ocuparea parcelei, modul de construire;

- pentru construcțiile rezidențiale situate în zona de protecție a *Ansamblului Manastirii Floresti.*, se propun următoarele restricții:

– înălțime maxima – P + M (maxim 5,00 m); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită;

– aspectul clădirilor va ține seamă de particularitățile monumentelor, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;

– se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente;

– aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";

– este interzisa utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale;

– se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori; este interzisa utilizarea tablei zincate;

– pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare, fiind interzise panourile luminoase;

- pentru zona din fața turnului de intrare în curtea Ansamblului se propun următoarele restricții:

- interzicerea comerțului ambulant sau în puncte de lucru pentru toate tipurile de produse (materiale de construcții, materiale agricole etc.), cu excepția celor alimentare și celor promoționale, pentru promovarea monumentului istoric;

- interzicerea parcării pe perioadă lungă a mașinilor de marfă, TIR-urilor, mașinilor agricole sau a mașinilor persoanelor cu rezidență în comună, care ar putea bloca parcarea destinată turiștilor; se va realiza un plan urbanistic zonal, care să includă și cimitirul eroilor,

care să aibă în vedere realizarea unei zone de primirea a vizitatorilor, cu puncte de comerț specific turismului și puncte de promovarea a comunei;

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

Se păstrează trama stradală precum şi alinierea construcţiilor după traseul al străzilor.

Alături de trama stradală structura parcelarului existent reprezintă o componentă importantă a valorii sitului centru istoric, ceea ce determină obligativitatea conservării actualei structurii a parcelarului, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat) sau a modul de utilizare al acestuia.

Se pot accepta modificări ale structurii parcelarului doar in cazurile in care se demonstreză imposibilitatea rezolvării unei soluţii de intervenţie adecvată funcţional şi/sau structural, prin păstrarea actualei parcelării, concomitent cu indeplinirea următoarelor condiţii:

- conservarea elementelor cu valoare semnificativă identificate prin studii istorice de obiect pentru fondul construit existent pe terenurile implicate in operaţiunea de schimbare a parcelării;
- conservarea tipologiei de construire specifică parcelarului care urmează să fie modificat şi zonei cu care se invecinează;
- conservarea unei informaţii minimale referitoare la structura parcelarului care urmează să fie modificat (de exemplu: preluarea in expresia arhitecturală a faţadelor a lungimilor de aliniamente sau marcarea prin tratarea pavimentului a limitelor de parcele);

Orice schimbare - admisibilă in condiţiile de mai sus - pentru structura parcelarului existent, poate fi realizată (in conformitate cu actele normative in vigoare) doar printr-o documentaţie de urbanism, care trebuie fundamentată pe concluziile unui studiu istoric elaborat pentru toate imobilele implicate in operaţiunea de modificare a parcelării, şi supus avizării conform legislaţiei in vigoare.

Se interzic unificările de parcele în vederea construirii de clădiri agabaritice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcţiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanţă de minim 6,0 m
- În zona drumurilor judetene se vor respecta distanţele minime impuse între garduri sau construcţii:

  - minim 12,00m - drumurile judetene (minim 6,50m din ax);

- În zona drumurilor comunale se vor respecta distanţele minime impuse între garduri sau construcţii:

- minim 10,00m - drumurile comunale (minim 5,00m din ax);

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- Construcţiile se vor amplasa la minim 5,00 m faţă de limita posterioară a proprietăţii;
- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil şi a legislaţiei în vigoare;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este şi linia separatoare faţă de zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri distanţa va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 5,0 m;
- Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele principale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;
- Distanţa minimă faţă de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 3,0 m. (Biserica ""Sf. Voievozi").

In cazul părţilor de imobil fără valoare culturală, identificate şi prezentate explicit prin studiile istorice, se poate interveni, ţinand cont de valoarea culturală a zonei invecinate imobilului, prin protecţia, punerea in valoare şi conservarea următoarelor elemente caracteristice:

- modului de aşezare al clădirilor pe parcelă;
- alinierea clădirii spre aliniamentul parcelei;
- regimului de înălţime al clădirilor;
- compoziţia de volume a clădirilor;
- relaţiile şi distanţele minime dintre clădiri indiferent dacă acestea se află pe aceeaşi

parcelă sau pe parcele diferite;

- relaţiile şi distanţele minime dintre clădiri şi limitele parcelei, accesele carosabile şi pietonale in clădiri şi pe parcelă, precum şi alte elemente caracteristice care conduc implicit atat la definirea suprafeţei edificabile a parcelei, in raport cu limitele sale şi cu caracteristicile imobilelor invecinate, cat şi la o valoare a procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente in zonă.

- modul de rezolvare al sistemului de acoperire al clădirii, precum şi alte elemente caracteristice care conduc implicit atat la definirea volumului edificabil in raport cu caracteristicile imobilelor invecinate, cat şi la o valoare a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente in zonă

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puţin de 3,0 m;
- Distanţa de poate reduce la 1/4 din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţii ce necesită lumina naturală.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;
- Accesul în spaţiile cu funcţiuni publice se va face cu trepte, cât şi cu rampe ce vor asigura intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, dar şi a persoanelor handicapate.

STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staţionarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. **Se va realiza gruparea parcajelor, prin cooperare.**

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălţimi de cel puţin P + M niveluri;
- Pentru funcţiunile publice propuse se admit şi clădiri parter cu înălţimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- **Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi intre 3 m. şi 5 m;**
- În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Toate intervenţiile care presupun lucrări de echipare, intreţinere şi/sau amenajare şi care afectează finisajele exterioare in ceea ce priveşte cromatica, textura, materiale invelitorilor, precum şi imprejmuirile, porţile de acces de parcelă, tamplăria golurilor de vitrină sau a celor de la etajele superioare, trebuie să răspundă cerinţelor categoriei de intervenţii in care este incadrat imobilul respectiv;

- restaurarea sau transformarea vizeaza, atat realizarea amenajarilor necesare satisfacerii conditiilor normale de locuire, cat si consolidarea, punerea in valoare a constructiilor existente, ameliorarea aspectului lor si restituirea echilibrului alterat prin modificari ca : suprainaltari, demolari, strapungeri, blocari de goluri, rupturi sau alterari ale modenaturilor existente.

- cladirile cu valoare de monument sau ambientala trebuie sa reprimeasca aspectul si caracterul original prin suprimarea adaugirilor, mai putin cele cu valoare istorica, arheologica sau arhitecturala intrinseca. In acest ultim caz ele se vor restaura in acelasi regim cu cladirea.

Se vor suprima retelele si conductele parasite.

Se va respecta compozitia si conceptia originala prin revenirea la forma initiala a decoratiilor, golurilor si profilelor tamplariei exterioare precum si a acoperisurilor.

- descoperirea in timpul lucrarilor a fragmentelor de arhitectura veche / arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn / si/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberarii autorizatiei, creaza obligativitatea anuntarii forurilor autorizate pentru a decide mentinerea si restaurarea lor.

- zidariile din piatra sau elemente de piatra de talie / placaje la socluri sau la elemente de structura, elemente de modenatura : cornise, bandouri, suvasmente /, se vor trata conform situatiei

initiale. Daca aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugraveli ele vor fi degajate de acoperiri si repuse in starea originala. Elementele deteriorate vor fi inlocuite prin elemente de aceeasi culoare, profil si marime ca cele originale.

- tencuielile si zugravelile vor fi in tente naturale sau colorate. Ele se vor executa din mortar de var si nisip in tonalitati inspirate din cele vechi conservate sau restaurate de specialisti. Tencuiala va lasa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui restaurate.

- golurile in ziduri vor fi dimensionate si proportionate corelat cu golurile existente la aceeasi cladire sau la cele vecine urmarind logica statica a constructiilor.

- in cladirile cu valoare de monument sau ambientala, refacerea tamplariei se va face identic atunci cand exista elemente martor; cand nu exista, refacerea se va face dupa un model relevat pe o constructie de acelasi tip si din aceeasi epoca

- se vor folosi uşi exterioare de lemn ale căror compoziţii, proporţii şi desen vor fi compatibile cu specificul cladirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmarind caracterul de epoca al edificiului.

- se interzic urmatoarele materiale la acoperişuri:

- azbociment;

- materiale plastice;

- carton asfaltat;

- tabla;

- acoperişurile vor trebui să conserve materialele şi forma originală. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind folosita ţigla solzi de forma, culoarea şi dimensiunile celor existente. Coamele se vor realiza cu ţigle speciale prinse cu mortar de var.

Se interzice inlocuirea acoperisurilor existente cu acoperişuri terasa.

- Lucarnele se vor conserva in forma in care exista şi se vor restatura, fără a fi inlocuite cu lucarne nespecifice şi netradiţionale;

- părţile metalice ale acoperisurilor şi racorduri pentru scurgerea apelor pluviale se vor executa din tabla de zinc lăcuită in tente de culoare inchisa, din tablă de cupru sau arămită.

- se va urmări poziţionarea cat mai adecvată a elementelor de scurgere aparenta, si se va reduce numarul acestora prin regrupari. Se interzic coturi sau coborari oblice pe planul fatadei.

- cosurile de fum si de ventilatie se vor restaura si se vor realiza dupa modele existente. Cosurile originare din caramida aparenta se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fatadelor de acelasi tip. Coronamentele si capacele se vor face la fel cu vechile modele.

- se interzic: cosuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton si diverse sisteme de ventilatie aparente. Elementele de imbunatatire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

- elemente secundare: lucrarile vechi de feronerie se vor conserva si restaura / grilaje, balcoane, decoratii, etc. - modelele noi se vor apropia cat mai mult de cele existente.

- la imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avanseaza in spatiul public.

- se vor suprima daosurilor create ulterior construcţiilor originale, cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacere a fatadelor.

- curţile de serviciu, spaţii gospodăreşti sau locuri de depozitare a pubelelor se vor amplasa in locuri nevizibile din spaţiu public

Se interzice comasarea golurilor.

- Firmele, materialele si culorile vor fi supuse autorizarii conform prevederilor legale. Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fatada. Aspectul general va fi in acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

- se vor folosi materiale de calitate, grafisme traditionale care figureaza simbolic activitatea, efecte de transparenta si decupaj.

- se vor folosi dimensiuni mici, discrete, respectarea compozitiei fatadei precum si elementele de decor, bosaje, etc. a caror logica nu trebuie incalcata prin modul de amplasare a firmei.

- se interzic :

- dispozitive sclipitoare,stridente sau cu iluminat agresiv;

- inscriptii luminoase moderniste;

- inscriptii pe balcoane, cornise sau acoperisuri;

- insemnele paralele cu fatada se vor limita la lungimea vitrinei, respectand trama parcelara daca mai multe parteruri de cladiri alipite sunt unificate prin acceasi functiune.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;

- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare fără să afecteze proprietăţile învecinate;

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi înierbate şi plantate cu un copac la fiecare 50 mp;
- Pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanţi se vor planta arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălţimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m şi o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat şi vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI – **POT** - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU

Procentul de Ocupare a Terenului va fi 30% pentru construcţiile existente si propuse.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de 0,60 mp ADC/mp teren, în cazul construcţiilor existente si propuse.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică şi de amenajare a teritoriului, la nivel naţional şi local.

Monumentele istorice aparţin fie domeniului public sau privat al statului, al judeţelor, a municipiilor, a oraşelor sau comunelor, fie sunt proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Stabilirea zonelor de protectie a monumentelor istorice se face in conformitate cu articolul 59 *din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice* si situri arheologice se constituie zonă de protecţie, suprafaţa delimitată cu o rază de 200 m în localităţi rurale şi 500 m în afara localităţilor, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

În zona de protecţie pot fi instituite servituţi de utilitate publică şi reglementări speciale de construire prin planurile şi regulamentele de urbanism aprobate şi avizate conform legii.

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

Se vor întocmi studii geotehnice care vor avea la bază minim 1 foraj pe fiecare parcelă (amplasament sau obiectiv în parte) si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.

- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcţii.

UTR 4.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-un cimitir ortodox situat în centrul localitatii.

Existent:

GCc - un cimitir ortodox ;

CCr - căi de comunicaţie rutieră

Propus:

GCp - Punct de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spaţiilor verzi de protecţie;
- Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- Se poate autoriza reparatii capitale la biserica;
- Spaţii pentru administraţia cimitirelor;
- Capele, praznicare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetăţenilor, trecerea terenului în domeniul proprietăţii publice a unităţilor teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executarii constructiilor în subzonele aflate în imediata vecinatate a cimitirelor trebuie să ţina seama de distanţa minimă de protecţie sanitară - 50m.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura platforme de apă din reţeaua publică;
- Se va asigura un spaţiu de depozitare al florilor ofilite şi a altor deşeuri;
- Se va asigura colectarea şi evacuarea rapidă la reţeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace şi vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcţiunii, având înălţimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.

ÎNTOCMIT,

Arh. Elena Dimitriu

GLOSAR

DE TERMENI UTILIZATI IN GHID

1. ARIA CONSTRUITA Aria sectiunii orizontale a cladirii, la cota ±0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior at peretilor. In aria construita nu intra rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 m 2 si nisele cu aria mai mare de 0,4 m 2 , precum si treptele si terasele neacoperite.

2. ARIA DESFASURATA Suma ariilor tuturor nivelurilor unei cladiri.

In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) si ale subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80 m).

3. AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE Actul de autoritate at administratiei publice locale, pe baza caruia se asigura aplicarea masurilor prevazute de lege referitoare la amplasarea. proiectarea, executarea si functionarea constructiilor.

4. AUTORIZARE DIRECTA Autorizarea executarii constructiilor direct pe baza prevederilor cuprinse in Regulamentul general de urbanism pana intocmirea documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale, conform legii.

5. AVIZ Act prin care un avizator, institutie publica sau alga persoand juridica abilitata de lege, exprima rezultatul exprtizei asupra unei documentatii de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

6. AVIZ PREALABIL Actul prin care un avizator exprima, inaintea elaborarii unei documentatii, anumite conditii pe care aceasta documentatie trebuie sa le indeplineasca.

7. AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adopta sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, sa le ceara unui anumit organ at administrat:ei publice specializate, iar la emiterea actului trebuie sa se conformeze acestuia.

8. BILANT TERITORIAL Evaluare cantitativa prin ,care se insumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafeteior de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit.

9. CADASTRU GENERAL Sistemul unitar si obligatoriu de evidenta tehnica, economic si juridica prin care se realizeaza identificarea, inregistrarea si reprezentarea pe harti si planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum si a celorlate bunuri imobile de pe intreg teritoriul tarii indiferent de destinatia lor si de proprietar.

10. CADASTRU IMOBILIAR EDILITAR

Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, avand la baza elementele de control si referinta ale acestuia, in conformitate cu care se intocmesc planuri si registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosinta si posesori (din

punct de vedere tehnic. economic si juridic). a retelelor edilitare si a constructillor aferente acestora. precum si a caractensticitor geotehnice ale terenurilor.

11. CERTIFICAT DE URBANISM Act public emis de autoritatile administratiei publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizeaza regimul juridic, economic si tehnic at untli teren, stabilite prin evidentele existente si documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului.

12. CONSTRUCTII PROVIZORII Constructii care au durata de functionare limitata, prestabilita prin autorizatia de construire.

13. DOMENIU PUBLIC Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, piete. cai de comunicatii, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale. tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele. terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, on care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.

Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale (judete, municipii, orase, comune).

14. EXPROPRIERE PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privata, constand in trecerea in proprietatea statului, a judetelor, municipiilor, oraselor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fora scop lucrativ, numai in scopul executarii unor lucrari de utilitate publica de interes national sau local, dupa o dreapta si prealabila despagubire, conform legii.

15. EXTRAVILAN

Teritoriu din afara intravilanului localitatii cuprins in limita teritoriului administrativ, care inglobeaza activitati dependente sau nu de functiunile localitatii. conform planurilor de urbanism si de amenajarea teritoriului.

16. INFRASTRUCTURA

Echioarea tehnica a unei localitati sau a unui teritoriu cu retele tehnice.precum si instalatiile conexe subterane sau supraterane.

Ex.: retele si instalatii de apa, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicatii, drumuri, retele stradale. sisteme de irigatii etc.

17. INSTITUTII PUBLICE

Constructii si amenajari care adapostesc functiuni si activitati destinate utilitat publice ce pot fi in regim de proprietate publica sau privata.

18. INTERDICTIE DE CONSTRUIRE Reglementare impusa pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizarii de constructii si amenajari, continuta in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului, si instituita in conformitate cu prevederile legate. Interdictia poate fi definitiva sau temporara, in functie de continutul si nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra careia s-a instituit interdictia de construire poate fi considerata grevata de o servitute si considerata, dupa caz, in registrul cadastral.

19. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR inaltimea constructiilor (H) masurata la nivelul fatadei reprezinta diferenta de altitudine dintre nivelul terenului natural si un punct determinat de:

a) streasina, pentru constructiile cu acoperisul in panta continua;

b) punctul de rupere at pantei, pentru acoperisurile mansardate;

c) partea superioara a aticului, pentru cladirile cu acoperis terasa sau cu pante marginite de atic;

d) streasina lucarnelor.

20. MOBILIER URBAN

Lucrari utilitare si decorative amplasate in spatii publice exterioare cuprinzand: obiecte de arta monumentala, fantani, oglinzi de apa, imprejmuiri, scarf, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulatie, panouri de afisaj, firme etc.

21. PATRIMONIU

Totalitatea drepturilor si obligatiilor cu valoare economics si juridica, precum si a bunurilor materiale la care se refera aceste drepturi. apartinand unor persoane fizice sau juridice.

22. PRESCRIPTIE

Dispozitie continuta in regulamentele de urbanism sau in autorizatia de construire prin care se impune realizarea constructiilor sau amenajarilor, cu respectarea unor conditii ce deriva din prevederile legale on din normele tehnice.

23. RAZA DE SERVIRE

Distanta exprimata in m sau timp de acces intre amplasamentul institutiilor publice sau serviciilor si cel al locuintelor, servite de acestea.

Distantele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de institutii publice si servicii sunt stabilite in Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.

24. REGIM DE CONSTRUIRE

Reglementare cuprinsa in proiecte si in regulamente de urbanism care impune modul de amplasare si conformare a constructiilor pe terenurile aferente acestora.

Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea fata de limitele tereului, inaltimea constructiilor si procentul de ocupare a terenului aferent acestor constructii.

25. REGULAMENTE DE URBANISM

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM

Document aprobat de Guvernul Romaniei prin H.G. nr. 525/199 (publicat in Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementeaza activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si autorizarea constructiilor in toate localitatile si unitatile teritorialadministrative.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Documentatie aferenta Planului urbanistic general (PUG) si Planului urbanistic zonal (PUZ), care explica si detaliaza continutul acestor planuri, sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

26. RESTRICTIE Conditie obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activitati, impusa prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

27. REZERVARE

(amplasament rezervat)

Reglementare cuprinsa in proiectele de urbanism si regulamentele aferente acestora prin care se prevede realizarea, in perspective, de constructii si amenajari cu destinatie precizata pe amplasamentele sau zonele delimitate in documentatiile respective.

28. SERVITUTE

Dezmembramant al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusa asupra unui imobil (teren. constructie. spatiu amenajat), pentru uzul si utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

- **Servituti de utilitate publica** Masuri de protectie a bunurilor publice (avand drept consecinta o limitare administrative a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare si ocupare a terenului decat dace sunt continue in documentatiile de urbanism aprobate sau in prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

- Servituti de interes privat

Obligatii reciproce legiferate in Codul civil pentru raporturile ce decurg din relatiile de vecinatate, in scopul impiedicarii litigiilor intre proprietari. Sunt inscrise in registele cadastrale si fac obiectul dreptului civil.

- Servituti de urbanism

Obligatii impuse unui bun funciar, in conformitate cu prevederile legale, limitand dreptul de proprietate intr-un scop de interes public sau privat, continute in documentatiile de urbanism.

29. SIT

Totalitatea elementelor naturale sau/si amenajate care se impugn printr-o perceptie unitara. Situl subordoneaza peisajul si se caracterizeaza printr-o dominanta configurative.

30. SUBZONA Parte dintr-o zone, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluVaslui regulament.

31. UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.)

Suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural al morfologiei urbane pentru care se pot stabili Acele 4 conditii de construibilitate.

32. ZONA CENTRALA Teritoriu delimitat prin documentatii de urbanism dupa criterii privind concentrarea institutiilor si serviciilor publice (utile localitatii si teritoriului sau de influents) si a infrastructurii tehnico-edilitare,precum si dupa criterii privind densitatea si calitatea constructiilor.

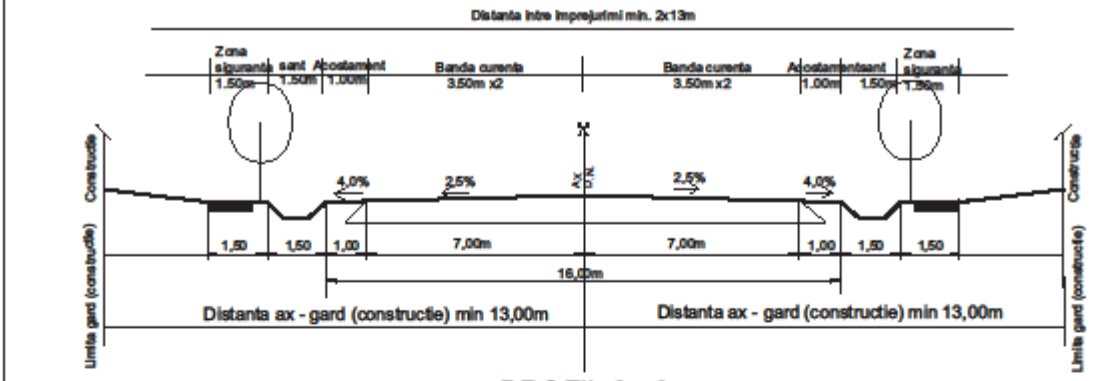
33. ZONA CONSTRUIBILA Teritoriul al localitatii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisa realizarea de not constructii dupa constatarea indeplinirii conditiilor de construibilitate precizate in Regulamentul general de urbanism si in documentatiile de urbanism aprobate.

34. ZONA FUNCTIONALA Zona avand limite determinate prin documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului care stabilesc functiunea sa dominants si celelalte functiuni permise, si reglementeaza unele elements privind modul de exercitare a acestora.

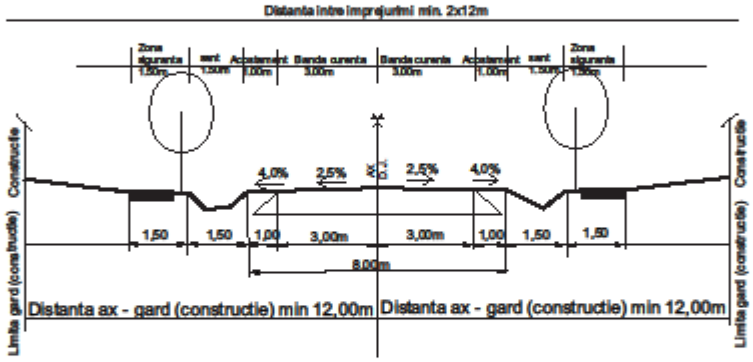
35. ZONA DE PROTECTIE Teritoriu delimitat de organele administratiei publice specializate in colaborare cu autoritatile locale. in jurul unor monumete istorice (lucrari de arta monumentala, constructii cu valoare istorica saumemoriala, a unor ansambluri urbanistice etc.) In vederea unor actiuni de protectie conservare si punere in valoare a acestora.

PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICI DE STRAZI

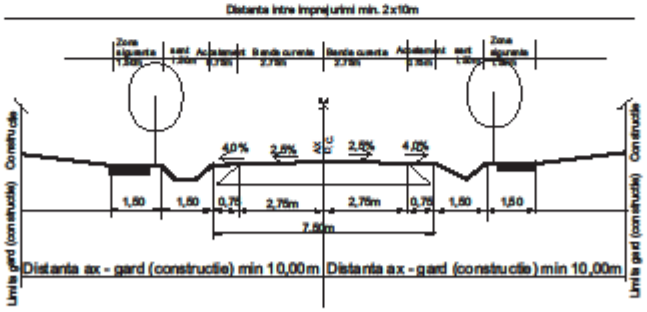
PROFIL 1 - 1
PROFIL TRANSVERSAL TIP DRUM NATIONAL



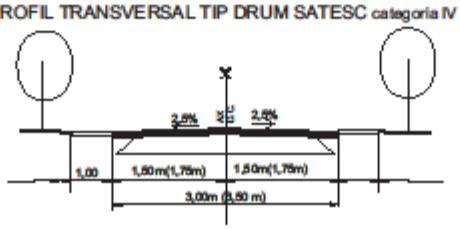
PROFIL 2 - 2
PROFIL TRANSVERSAL TIP DRUM JUDETEAN



PROFIL 3 - 3
PROFIL TRANSVERSAL TIP DRUM COMUNAL



PROFIL 4 - 4
PROFIL TRANSVERSAL TIP DRUM SATESC categoria IV



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA ZONEI CENTRALE

ZONIFICARE

- ZONA PENTRU LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE (P+2)
- ZONA PENTRU INSTITUŢII PUBLICE ŞI SERVICII
- ZONĂ LOCUINŢE COLECTIVE(P+4/P+10)
- ZONĂ UNITĂŢI INDUSTRIALE
- ZONĂ UNITĂŢI AGRICOLE
- ZONA AGREMENT. SPATII VERZI, SPORT
- TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN
- ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ ŞI AMENAJĂRI AFERENTE
- ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢIE FEROVIARĂ SI AMENAJĂRI AFERENTE
- ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE
- APE
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

DRUMURI

- DRUM NAŢIONAL
- DRUM COMUNAL
- DRUM JUDEŢEAN
- CALE FERATĂ SIMPLĂ
- DRUMURI PROPUSE

STRAZI IN INTRAVILAN

- STRĂZI CU ÎMBRĂCĂMINTE DEFINITIVE
- STRĂZI CU ÎMBRĂCĂMINTE PROVIZORIE (PĂMÂNT)

ECHIPARE EDILITARĂ

- LEA 20KV EXISTENTĂ
- LEA 110KV EXISTENTĂ
- POST TRANSFORMARE

ZONE DE PROTECŢIE

- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE
- ZONE PROTEJATE FAŢĂ DE CONSTUCŢII ŞI CULOARE TEHNICE
- INTERDICŢIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE
- INTERDICŢIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUZ
- ZONE DE PROTECŢIE FAŢĂ DE APE
- ZONE DE PROTECŢIE CĂI FERATE ,100m

UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

- LIMITA UTR
- 1 50% 1.5 NUMĂR U.T.R.-P.O.T/C.U.T.

VII ANEXE

ANEXA nr. 1

Legislaţie cu referiri directe la prevederile cuprinse în P.U.G. şi R.L.U.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificari si completari aduse de: Ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; Legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanta nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanta nr. 7 din din 11 februarie 2011;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii cu toate modificarile, ultima modificare prin Ordonanta de urgenta nr. 85 din 5.10.2011**.** Normele metodologice aprobate prin Ordinul 839/2009 publicat in MOF nr. 797/23.11.2009.
- Legea nr. 10/1995 actualizată pe 12 dec. 2013- privind calitatea în construcţii modificata de H.G. nr.498/2001**,** L. nr.587/2002 si L. nr. 123/2007**;**
- Legea nr. 18/1991 republicată în 1998 a fondului funciar, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole şi celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/199;
- Legea nr. 213/1998 actualizată în 2011- privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea 247/2005 care a abrogat legea Legea nr. 54/1998 - privind circulaţia juridică a terenurilor;
- Oug nr. 54/2006, OUG nr. 34/2006 carea abrogă Legea nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 7/1996 republicată în monitorul Oficial nr. 83/7 februarie 2013, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 - privind administraţia publică locală, republicată în 2008, cu modificările şi completările ulterioare: OUG nr.20/2008, Legea nr. 35/2008, OUG nr.66/2008, Legea nr. 131/2008;
- Ordinul nr. 897/798 din 2005 al ministrului agriculturii, pădurilor şi dezvoltării rurale şi al ministrului administraţiei şi internelor pentru aprobarea Regulamentului privind conţinutul documentaţiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol;
- Legea 265 din 2006 pentru aprobarea O.U.G. nr. 195/2005 - privind protecţia mediului**;**
- Legea nr. 326/2001 a serviciilor publice de gospodărire comunală, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea 211/2011 privind regimul deşeurilor;
- Legea 413/2002 privind aprobarea OG 79/2001 pentru modificarea şi completarea OG 43/2007 privind regimul drumurilor;
- Lege nr. 184/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 198/2004 privind unele masuri prealabile lucrarilor de constructie de autostrazi si drumuri nationale
- Legea nr. 203/2003 republicată în 2005 privind realizarea, dezvoltarea şi modernizarea reţelei de transport de interes naţional şi european;
- Legea apelor nr. 107/1996, modificată şi completată prin OUG 69/2013;
- Legea nr. 182/2000 - privind protecţia patrimoniului naţional;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările şi completările ulterioare;

- H.G.R. nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu completări si modificări: HG 1180/2014;
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din România, publicat în M.O.nr. 853/18.10.2006.
- Ordinul ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea PATN - Secţiunea I - Căi de comunicaţie;
- Legea 171/1997 privind aprobarea PATN - Secţiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea PATN - Secţiunea III - Zone protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea PATN - Secţiunea IV - Reţeaua de localităţi;
- Legea 575/2001 privind aprobarea PATN- Secţiunea V- Zone de riscuri naturale.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 171/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare privind prevenirea şi stingerea incendiilor;
- H.G.R. nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiective de mobilier urban;
- Ordinul comun al Ministrului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, Şefului Departamentului pentru Administraţie Publică Locală şi al Ministrului Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului nr. 62/N/19.O/288/1.955 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- H.G.R. nr. 382 din 2 aprilie 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- H.G.R. nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare şi conţinutul hărţilor de risc natural la alunecări de teren şi inundaţii.
- H.G.R. 930/2005 privind protecţia sanitară a surselor şi instalaţiilor de aprovizionare cu apă;
- ORDIN nr. 1278 din 20 aprilie 2011 pentru aprobarea Instrucţiunilor privind delimitarea zonelor de protecţie sanitară şi a perimetrului de protecţie hidrogeologică H.G.R. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- H.G.R. nr. 918/2002 privind stabilirea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului şi pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri.

La baza elaborării ***Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Poienesti*** se află:

- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism”; - indicativ GM -007-2000.
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/10.03.1999, Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic General- indicativ GP – 038-1999.
- Ordinul comun al ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului, al ministrului apărării naţionale, al ministrului de interne şi al directorului Serviciului Român de Informaţii nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizării privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor.

ANEXA nr.2

CONDIŢIIDE PROTECŢIE A REŢELELOR TEHNICO – EDILITARE ŞI SERVITUŢILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂŢILOR

REŢELE DE ALIMENTARE CU APĂ ŞI CANALIZARE

- SR 8591- 1997 - "Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabileşte distanţele minime între reţele, de la reţelele la fundaţiile construcţiilor şi drumuri, funcţie de asigurarea execuţiei lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum şi pentru asigurarea protecţiei sanitare.

Din prescripţiile acestui normativ menţionăm:

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheţ,
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanţă de min. 3 m de fundaţiile construcţiilor, iar în Platformele de intersecţii la min. 40 cm. şi totdeauna deasupra canalizării.

- HG 930 – 2005 – pentru aprobarea normelor speciale privind caractereul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară emis de Ministerul Sănătăţii, impune asigurarea zonei de protecţie sanitară (10m.)pentru sursa de apă şi puţuri de medie adâncime.
- Norme de igienă şi recomandări privind modul de viaţă al populaţiei aprobate de Ministerul Sănătăţii nr. 536 – 1997.

REŢELE DE ALIMENTARE CUENERGIE ELECTRICĂ ŞI TELECOMUNICAŢII

- De- a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanţă de protecţie măsurată din ax de :
  - 7 m (min.) – 17m. (max.) pentru LEA 400KV
  - 6 m (min.) – 12m. (max.) pentru LEA 220KV
  - 9 m (min.) – 18m. (max.) pentru LEA 110KV

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (staţii şi posturi de transformare, linii şi cabluri electrice s.a.) se vor consulta proiectele de specialitate.

Reţelele electrice existente şi propuse în localităţile studiate trebuie să respecte normele existente precum şi cele din domeniile conexe.

În principal se face referire la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 / Normativ pentru construirea instalaţiilor electrice de conexiuni şi transformare, cu tensiuni peste 1KV,

- PE 104/93 - Normativ pentru construirea liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1KV,

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune,

- PE 107/95 - Normativ pentru proiectarea şi execuţia reţelelor de cabluri electrice,

- I Li Ip5 – ICEMENERG 89 - 107/95 - Instrucţiuni de proiectare a încrucişărilor şi apropierilor LEA mt şi LEA jt faţă de linii, instalaţii şi obiective,

- STAS 8591- 91 Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură,

- PE – 122 – 82 – Instrucţiuni privind reglementarea coexistenţei liniilor electriceaeriene cu tensiuni de peste 1KV cu sistemele de îmbunătăţire funciare,

- PE – 124 - Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali şi similari,

- PE – 132 – 95 - Normativ pentru proiectarea reţelelor de distribuţie publică,

- PE – 145 – Normativ privind stabilirea puterilor economice pentru transformatoarele din posturi,

- STAS 1999 - 86 - linii aeriene de telecomunicaţii pe stâlpi,

- STAS 6390 - 80 – Încrucişări de linii aeriene de energie electrică şi linii de telecomunicaţii. Prescripţii.

REŢELE DE GAZE NATURALE ŞI FLUIDE COMBUSTIBILE

Normativ 2006 – Norme tehnice pentru proiectarea şi execuţia a conductelor de alimentare din amonte şi de transport dgaye naturale

Normativ 1986 – pentru stabilirea distanţelor din punct de vedere al prevenirii incendiilor dintre obiectivele componente ale instalaţiilor tehnologice din industria extractivă de petrol şi gaze,

- NT –DPE -01,05 pentru proiectarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale
- STAS 8591 - 1 - 91 – Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane, executate în săpătură.

ANEXA nr. 3

Art. 1 - Rolul Regulamentului general de urbanism

(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice şi juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum şi a regulamentelor locale de urbanism.
(2) Regulamentul general de urbanism stabileşte, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor şi de amplasare a construcţiilor şi a amenajărilor aferente acestora.
(3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice şi regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor.

Art. 2. Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât şi în extravilan.
(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.
(2) Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.

- Utilizări permise

Lucrările de utilitate publică de interes naţional sau local, admise în condiţiile Legii nr. 18/1991, art. 71 alin. 2, pe baza unor documentaţii specifice, aprobate de organismele competente conform Legii.

Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată în 16.10.2006).

- Utilizări permise cu condiţii

Reţelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicaţie (Legea nr. 18/1991 art. 81).

Construcţiile care prin natură şi destinaţie nu pot fi în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea nr. 18/1991 (republicată în 1998 şi completată cu Legea 47 -2007), vor avea procente minimale de ocupare a terenului şi se vor autoriza în urma obţinerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condiţiile Legii nr. 137/1995 (art. 8 şi Anexa II).

Construcţiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparţinând MApN, MI şi SRI.

- Utilizări interzise

Nu se admit construcţii pe terenuri de clasa I şi II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare sau plantate cu vii şi livezi (Legea nr. 18/1991 art. 71).

Articolul 4 - Terenuri agricole din intravilan

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

- Utilizări permise

Toate tipurile de construcţii şi amenajări care îndeplinesc condiţiile impuse de lege şi de prezentul Regulament.

- Utilizări permise cu condiţii

- Construcţii în localităţi situate în zone protejate datorită sensibilităţii zonelor geografice în care sunt amplasate (litoral, zone montane, rezervaţii ale biosferei, rezervaţii de arhitectură).
- Construcţii amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MApN, MI, SRI, în zona de frontieră, etc.

- Utilizări interzise

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentaţii aprobate se interzice autorizarea construcţiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

Art. 5 - Suprafeţe împădurite

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinaţie forestieră este interzisă. în mod excepţional cu avizul organelor administraţiei publice de specialitate se pot autoriza numai construcţiile necesare întreţinerii pădurilor, exploatărilor silvice şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcţii se va avea în vedere dezafectarea unei suprafeţe cât mai mici din cultura forestieră.
(2) Cabanele şi alte construcţii şi amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului şi al Ministerului Turismului.
(3) Delimitarea pe judeţe a terenurilor cu destinaţie forestieră, stabilită, în condiţiile legii, de către organele de specialitate ale administraţiei publice, se comunică consiliilor judeţene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor şi protecţiei mediului.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes naţional şi local prevăzute de Legea nr. 26/1996 - Codul silvic la art. 54 şi 74.

- Utilizări permise cu condiţii

Construcţii şi amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri şi căi ferate forestiere, făzănării, păstrăvării, etc.).

Construcţii pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

• Utilizări interzise

Orice fel de construcţii şi amenajări cu excepţia celor prevăzute de lege (Codul silvic art. 54 şi art. 74).

Art. 6 - Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcţiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conţin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
(2) Autorizarea executării construcţiilor industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile judeţene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
(3) în cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localităţii, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
(4) Zonele care conţin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile judeţene prin ordin al preşedintelui Agenţiei Naţionale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judeţ.

• Utilizări permise

Construcţii industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

• Utilizări permise cu condiţii

Lucrări inginereşti necesare protecţiei perimetrelor de exploatare (îndiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri, etc.).

Lucrări de explorare şi exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localităţii vor face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

• Utilizări interzise

Orice fel de construcţii cu caracter definitiv, cu excepţia celor necesare exploatării, prelucrării şi transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Art. 7 - Resurse de apă şi platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi lucrărilor de gospodărire a apelor.
(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului şi al autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.
(3) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în zona de protecţie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
(4) Zonele de protecţie sanitară se delimitează de către autorităţile administraţiei publice judeţene şi a municipiului Bucureşti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administraţiei publice.

• Utilizări permise

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea şi combaterea acţiunilor distructive a apelor.

• Utilizări permise cu condiţii

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiţia asigurării măsurilor de apărare împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a

deteriorării calităţii apelor şi cu respectarea zonelor de protecţie a lucrărilor de gospodărire a apelor şi a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor şi al autorităţilor competente în gospodărirea apelor.

• Utilizări interzise

Orice fel de construcţii în zonele de protecţie severă a platformelor meteorologice şi ale captărilor de apă.

Art. 8 - Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspefct arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
(2) Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor Pădurilor şi Protecţiei Mediului şi al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.
(3) Consiliile judeţene vor identifica şi vor delimita, în funcţie de particularităţile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecţie pentru valoarea lor peisagistică şi vor stabili condiţiile de autorizare a executării construcţiilor, având în vedere păstrarea calităţii mediului natural şi a echilibrului ecologic.

• Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes naţional sau local, autorizate în cazuri excepţionale în condiţiile Legii nr. 18/1991, art. 71, alin. 2.

• Utilizări permise cu condiţii

în zonele naturale protejate de interes naţional delimitate prin studii de specialitate şi documentaţii de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobate, construcţiile se autorizează cu avizul conform al MLPAT şi MAPPM.

Prescripţiile se stabilesc în funcţie de regimul de protecţie instituit al zonei respective în funcţie de tipurile de activităţi admise în mod tradiţional. Aceste prescripţii vor fi conţinute în avizul conform al MLPAT şi MAPPM.

în zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autorităţile administrative publice locale pe baza documentaţiei avizate de Academia Română, construcţiile se autorizează cu prescripţii ce ţin seama de respectarea măsurilor şi normele de protecţie stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcţii menţionate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului, în vederea autorizării.

• Utilizări interzise

Construcţii şi amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecţie (zone umede, zone de coastă, zone montane sau forestiere, rezervaţii şi parcuri naturale, etc.) precum şi a zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul când construcţiile propuse au o volumetrie şi un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicţia se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

Art. 9 - Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes naţional, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii şi al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

(2) Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin hotărâre a consiliului judeţean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).
(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcţii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condiţiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes naţional pe baza documentaţiilor specifice aprobate de organele competente.

- Utilizări permise cu condiţii

Toate tipurile de construcţii compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiţia respectării prescripţiilor conţinute în avizele conform ale organelor administraţiei publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes naţional, declarate ca atare (inclusiv clădiri şi situri cu statut de muzeu).

în zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului judeţean, autorizarea construcţiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT şi Ministerului Culturii.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcţii şi amenajări care, prin funcţiune, configuraţie arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerenţa ţesutului urban existent sau afextează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

în sprijinul măsurilor de protecţie a vizibilităţii obiectelor şi zonelor, pot fi utilizate atât prevederile articolului 18 din OG nr. 68/1994, cât şi art. 622 din Codul Civil (servitutea de a nu zidi pe un fod - "non aedificandi" - sau de a nu zidi decât până la o înălţime determinată - "non altius tollendi").

Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
(2) în sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, avalanşe de zăpadă, deslocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate pe fiecare judeţ prin hotărâre a consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.

- Utilizări permise

Construcţii şi amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea şi devierea viiturilor, staţii hidrometeorologice, seismice şi sisteme de avertizare şi prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigaţii şi desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc.).

- Utilizări permise cu condiţii

Orice fel de construcţii şi amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 şi a normelor şi prescripţiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenţa şi stabilitatea construcţiilor, siguranţa în exploatarea şi igiena şi sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânză freatică agresivă, neprecizate în prezentul articol.

Se admit de asemenea construcţii pe terenurile menţionate în alin. (2) al art. 10, cu condiţia eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului, etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecţia mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

- Utilizări interzise

Construcţii şi amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menţionate în alin. (2) ale prezentului articol, precum şi în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autorităţile competente în protecţia mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcţii.

Delimitarea zonelor de risc este necesară, întrucât acţiunile de prevenire sau bazate pe cunoaşterea detaliată şi acceptată a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabileşte prin hotărâre a consiliului judeţean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, pe baza studiilor de specialitate avizate ale organelor administraţiei publice specializate. Zonele delimitate se preiau în documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului şi se înscriu în cadastru.

Art. 11 - Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
(2) în sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Utilizări permise

Orice fel de construcţii şi amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice şi limitarea efectelor acestora (piliere de siguranţă, lucrări de consolidare a malurilor la exploatările de suprafaţă a resurselor minerale, lucrări de marcvare şi reperare a reţelelor de conducte şi cabluri în localităţi, accese pentru intervenţia rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

- Utilizări permise cu condiţii

Toate tipurile de construcţii, cu condiţia respectării servituţilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru reţele tehnico-edilitare, căi de comunicaţie, explorarea şi exploatarea resurselor subsolului, apărarea ţării, ordinii publice şi siguranţei naţionale precum şi a exigenţelor Legii nr. 10/1995 privind rezistenţa, stabilitatea, siguranţa în exploatare, rezistenţa la foc, protecţia împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor şi protecţia mediului.

- Utilizări interzise

Toate tipurile de construcţii amplasate în zonele de protecţie stabilite prin norme sanitare şi de protecţie a mediului, ale unităţilor industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituţi legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil şi materiale explozibile, etc.

Art. 12 - Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.
(2) Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii şi alimentaţiei, ministrului apelor, pădurilor şi protecţiei mediului, ministrului sănătăţii, ministrului transporturilor, ministrului apărării naţionale şi ministrului de interne.

- Utilizări permise

Orice fel de construcţii şi amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

• Utilizări permise cu condiţii

Construcţiile şi amenajările care îndeplinesc condiţiile de realizare şi funcţionare conform cerinţelor acordului de mediu şi sunt compatibile cu funcţiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentaţiile de urbanism şi amenajarea a teritoriului aprobate conform legii.

• Utilizări interzise

Construcţiile şi amenajările incopatibile cu funcţiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 13 - Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
(2) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

• Utilizări permise

Orice construcţii şi amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanţare asigurate de administraţia publică, de investitorii interesaţi sau care beneficiază de surse de finanţare atrase potrivit legii.

• Utilizări admise cu condiţii

Construcţiile vor fi executate după stabilirea, prin contact prealabil, a obligaţiei efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesaţi.

• Utilizări interzise

Orice construcţii care, prin dimensiuni, destinaţie şi amplasare faţă de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial şi capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesaţi.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condiţiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesaţi se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil şi există condiţii de asigurare a echipării edilitare necesare.

Art. 14 - Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie.
(2) Condiţia de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul localităţii sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Art. 15 - Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare al terenului să nu depăşească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

Art. 16 - Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 17 - Orientarea faţă de punctele cardinale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

Art. 18 - Amplasarea faţă de drumuri publice

(1) în zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:
(a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
(b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
(c) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii ori construcţii de acest gen.
(2) în sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.
(3) Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.
(4) în sensul prezentului regulament, prin funcţiuni de locuire se înţelege: locuinţe, case de vacanţă şi alte construcţii cu caracter turistic, spaţii de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilişti, sanatorii, cămine pentru organizarea de şantier, cămine de garnizoană.

- Utilizări permise

Orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice şi de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administraţiei publice pentru lucrările din zonele de protecţie.

- Utilizări admise cu condiţii

Toate construcţiile şi amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice care respectă prescripţiile tehnice şi reglementările urbanistice privind funcţionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică şi estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale şi rezolvarea parcajelor aferente, precum şi evitarea riscurilor tehnologice de construcţie şi exploatare.

Prin amplasare şi funcţionare ele nu vor afecta buna desfăşurare a circulaţiei pe drumurile publice în condiţii optime de capacitate, fluenţă şi siguranţă. Accesele carosabile şi pietonale la aceste construcţii vor fi amenajate şi semnalizate corespunzător normativelor şi standardelor tehnice specifice.

- Utilizări interzise

Orice construcţie care prin amplasare, configuraţie sau exploatare împietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranţă şi protecţie a drumurilor. în acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Art. 19 - Amplasarea faţă de căi navigabile existente şi cursuri de apă potenţial navigabile

(1) în zona căilor navigabile şi a cursurilor de apă potenţial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

a) construcţii şi instalaţii aferente căilor navigabile, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) semnale vizuale, auditive şi faruri, precum şi alte amenajări referitoare la siguranţa navigaţiei;

c) construcţii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulaţie, clădiri, construcţii hidrotehnice pentru şantiere navale, gări fluviale şi alte lucrări similare;

d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile şi ale canalelor şi cursurilor de apă potenţail navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, ţiţei, abur) de linii electrice şi de telecomunicaţii, precum şi traversările cu poduri şi lucrările de amenajări hidroenergetice şi de artă;

e) adăposturi de iarnă pentru nave, staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie;

f) instalaţii de captare a apei din albia căilor navigabile şi instalaţii de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;

g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale şi transversale şi alte lucrări asimilare.

(2) în sensul prezentului regulament, prin zona fluvială se înţelege fâşia de teren situată în lungul ţărmului apelor interioare navigabile sau potenţial navigabile. Zona fluvială se stabileşte de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii.

în porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

Art. 20 - Amplasarea faţă de căi ferate din administraţia SNCFR

(1) în zona de protecţie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transportului:

a) construcţii şi instalaţii aferente exploatării şi întreţinerii liniilor de cale ferată;

b) construcţii şi instalaţii pentru exploatarea materialului rulant şi a mijloacelor de restabilire a circulaţiei;

c) instalaţii fixe pentru tracţiune electrică;

d) instalaţii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicaţii, transmisiuni de date şi construcţiile aferente acestora.

(2) Construcţiile care se amplasează în zona de protecţie a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Naţională a Căilor Ferate Române" şi al Ministerului Transporturilor.

(3) în sensul prezentului regulament, prin zonă de protecţie a infrastructurii feroviare se înţelege fâşia de teren, indiferent de proprietar, cu lăţimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.R.F., situată de o parte şi de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiţii ale agenţilor economici şi ale instituţiilor publice, care afectează zona de protecţie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Naţională a Căilor Ferate Române" şi al Ministerului Transporturilor, şi anume:

a) căi ferate industriale;

b) lucrări hidrotehnice;

c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;

d) subtraversarea liniilor de cale ferată de reţele de telecomunicaţii, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice şi canale libere.

(5) în zona de protecţie a infrastructurii tarnsporturilor se interzic:

a) amplasarea oricăror construcţii, depozite de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcţii sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanţelor inflamabile, explozibile, carburanţilor, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

(6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniului Regiei Autonome "Societatea Naţională a Căilor Ferate Române", pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât şi în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Naţională a Căilor Ferate Române" şi al Ministerului Transporturilor.

Art 21 - Amplasarea faţă de aeroporturi

Autorizarea executării construcţiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor şi a culoarelor de siguranţă stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

- Utilizări permise

Construcţiile şi amenajările necesare activităţilor de decolare-aterizare.

- Utilizări permise cu condiţii

Construcţiile şi instalaţiile destinate activităţilor aeronautice, cu respectarea normelor tehnice stabilite de organele administraţiei publice centrale specializate.

Construcţiile şi amenajările cu alte destinaţii decât cele aeronautice, cu condiţia respctării normelor de protecţie acustică, precum şi a limitărilor de înălţime şi a retragerilor faţă de diversele componente ale zonelor de siguranţă ale terenurilor de aeronautică, înscrise în avizul conform emis de autoritatea competentă.

Construcţiile admise vor fi în sisteme de zi şi de noapte.

- Utilizări interzise

Amplasarea de lucrări, construcţii sau instalaţii care prin natura lor, sau datorită procesului de funcţionare pot periclita siguranţa zborurilor (obiective care produc fum sau ceaţă artificială, substanţe nocive, radioactive sau rău mirositoare; sisteme de iluminat care să perturbe identificarea sistemelor de balizare a zonei; surse de energie electrică sau unde radio producătoare de perturbaţii în instalaţiile de protecţie a navigaţiei aeriene (unităţI de morărit, silozuri, depozite, magazii, decantoare, etc.).

Amplasarea construcţiilor a căror destinaţie este incompatibilă cu vecinătatea aeroporturilor conform prevederilor Anexei nr. 1 a prezentului Regulament este interzisă.

Art. 22 - Retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat

(1) Autorizarea executării construcţiilor în extravilan se face numai la distanţa de 500 m faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat, către interior.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcţii-anexă, terminalele vamale şi alte construcţii şi instalaţii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice şi cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

- Utilizări permise cu condiţii

Construcţiile prevăzute de articolul 22 alin. (2) al Regulamentului general de urbanism, cele prevăzute de Legea nr. 56/1992 la art. 54, precum şi cele prevăzute de Legea nr. 18/1991 art. 2 pct. (d), cu avizul conform al organelor administraţiei publice de specialitate.

• Utilizări interzise

Lucrările de construcţii şi amenajări specifice localităţilor amplasate în extravilanul acestora la o distanţă mai mică de 500 m faţă de fâşia de protecţie a frontierei.

Construcţiile şi amenajărilor poluante cu efect transfrontieră.

Art. 23 - Amplasarea faţă de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acestea, după cum urmează:
a) în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
b) retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.
(2) în ambele situaţii, autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (2) construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
(4) în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

Art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

Art. 25 - Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
(2) în mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.
(3) Numărul şi configuraţia 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 şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

• Utilizări permise

Construcţiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranţă şi fluenţă a traficului, în condiţiile avizului administratorului drumului.

• Utilizări admise cu condiţii

Construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenţia mijloacelor de stingere

a incendiilor, cu condiţia obţinerii unităţii teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. (2) al prezentului articol.

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Art. 26 - Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
(2) în sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi 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 circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

• Utilizări permise

Construcţii şi amenajări la care se asigură accese pietonale, precum şi construcţii de accese şi căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate şi echipate în funcţie de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiţii de confort şi de siguranţă. Se vor avea în vedere şi exigenţele impuse de circulaţia persoanelor cu handicap.

• Utilizări admise cu condiţii

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituţi de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăţi private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcţie de alte condiţii, etc.

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcţiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Zonarea funcţională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale şi parcaje, corespunzător funcţiilor şi caracterului urbanistic al zonei.

Art. 27 - Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.
(2) De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, pentru locuinţe individuale, în următoarele condiţii:
a) realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului;
b) beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
(3) Pentru celelalte categorii de construcţii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.
(4) Prevederile alin. (2) şi (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor în localităţile unde nu există reţele publice de apă şi de canalizare.

Art. 28 - Realizarea de reţele edilitare

(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
(2) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 29 - Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

(1) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.
(2) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune astfel.
(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) şi (2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

Art. 30 - Parcelarea

(1) Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.
(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:
a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înşiruite şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
b) suprafaţa minimă a parcelei de 150 m2 pentru clădiri înşiruite şi, respectiv, de minimum 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
c) adâncimea mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.
(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Articolul 31 - înălţimea construcţiilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate.
(2) în sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.
(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Art. 32 - Aspectul exterior al construcţiilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.
(2) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Art. 33 - Parcaje

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
(2) Prin execepţie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire de către delegaţiile permanente ale consiliilor judeţene sau de către primari, conform legii.
(3) Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Art. 34 - Spaţii verzi şi plantate

(1) Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei, conform anexei nr.6 la prezentul regulament.

Art. 35 - împrejmuiri

(1) în condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea uermătoarelor categorii de împrejmuiri:
a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;
b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

Art. 36 - Autorizarea directă

(1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condiţiilor specifice fiecărei localităţi şi caracteristicilor unităţilor teritoriale de referinţă.
(2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale şi a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcţiilor se va face numai în condiţiile stabilite de prezentul regulament.

Art. 37 - Destinaţia unui teren sau a unei construcţii

în sensul prezentului regulament, prin destinaţia unui teren sau a unei construcţii se înţelege modul de utilizare a acestora, conform funcţiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 38 - Organele administraţiei publice competente

Organele administraţiei publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizaţiilor, se determină periodic, în funcţie de organizarea concretă a administraţiei publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului şi al şefului Departamentului pentru Administraţie Publică Locală.

Art. 39 - Litigiile

Litigiile dintre solicitanţii de autorizaţii şi autorizaţiile administraţiei publice sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti, în condiţiile Legii contenciosului administrativ.

Art. 40 - Anexele regulamentului

Anexele nr. 1 - 6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

Pentru a veni în sprijinul activităţii de autorizaredirectă, precum şi în al celei de elaborare a documentaţiilor de urbanism, GHIDUL REGULAMENTULUI GENEREAL DE URBANISM cuprinde şase anexe la articolele ce îl alcătuiesc, conţinând reguli şi norme referitoare la modul de ocupare al terenului şi la condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor şi amenajărilor după cum urmează:

Anexa 1: Amplasarea construcţiilor, în funcţie de destinaţia acestora în cadrul localităţii.
Anexa 2: Procentul de ocupare al terenului.
Anexa 3: Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale.
Anexa 4: Accese carosabile.
Anexa 5: Parcaje.
Anexa 6: Spaţii verzi şi plantate.

Pentru prezentul Regulament Local de Urbanism Anexele 1÷6 sunt prezentate detaliat în Capitolul II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor şi Capitolul IV. Prevederi la nivelul zonelor funcţionale din intravilan.

ANEXA Nr. 1
la regulament

AMPLASAREA
construcţiilor, în funcţie de destinaţia acestora, în cadrul localităţii

1.1. - Construcţii administrative

1.1.1. - Sediul Parlamentului
1.1.2. - Sediul Preşedinţiei
1.1.3. - Sediul Guvernului
1.1.4. - Sediul Curţii Supreme de Justiţie
1.1.5. - Sediul Curţii Constituţionale
1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ
1.1.7. - Sedii de ministere
Amplasament: capitala României, în zona centrală
1.1.8. - Sedii de prefecturi
1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale
Amplasament: municipii reşedinţă de judeţ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie
1.1.10. - Sedii de primării
Amplasament: municipii, oraşe sau comune, în zona centrală
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central
Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie
- filiale

Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie
1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, fonduri etc.
Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie
1.1.13. - Sedii de birouri
Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulaţie sau în zone de interes.

1.2. - Construcţii financiar-bancare

1.2.1. - Sediul Băncii Naţionale a României - sediul central
Amplasament: capitala României, în zona centrală
Amplasament: sectoarele municipiului Bucureşti, municipii reşedinţă de judeţ, municipii, oraşe, în zona centrală
1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central
Amplasament: capitala României, municipii reşedinţă de judeţ, în zona centrală
- filiale
Amplasament: sectoarele municipiului Bucureşti, municipii şi oraşe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie
1.2.3. - Sedii de societăţi de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori şi mărfuri
Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - Construcţii comerciale

1.3.1. - Comerţ nealimentar
Amplasament: în zonele de interes comercial
1.3.2. - Magazin general
Amplasament: în zona centrală/zona rezidenţială/centrul de cartier
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive
1.3.3. - Supermagazin (supermarket)
Amplasament: în zona centrală/zona rezidenţială/centrul de cartier
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive
1.3.4. - Piaţa agroalimentară
Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m faţă de clădiri având alte funcţiuni decât cea comercială
1.3.5. - Comerţ alimentar
Amplasament: în zona de interes comercial
- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate
1.3.6. - Alimentaţie publică
Amplasament: în zonele rezidenţiale sau de interes comercial, în zonele turistice şi de agrement
- se admite amplasarea la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului
1.3.7. - Servicii
Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidenţială sau de agrement
- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale
1.3.8. - Autoservice
Amplasament: la limita zonei industriale
- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo şi zonele de afluenţă a publicului.

1.4. - Construcţii de cult

1.4.1. - Lăcaşe de cult
Amplasament: alăturarea de lăcaşe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale
1.4.2. - Mănăstiri
1.4.3. - Schituri
Amplasament: în afara localităţilor
- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice se va face cu respectarea prevederilor legale
1.4.4. - Cimitire
Amplasament: la marginea localităţii
- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5. - Construcţii de cultură

1.5.1. - Expoziţii
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 cultură
1.5.8. - Centre şi complexe culturale
1.5.9. - Cinematografe
1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuşi
1.5.11. - Săli polivalente
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educaţie sau în zona verde
- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement
- se va evita amplasarea în vecinătatea unităţilor poluante
1.5.12. - Circ
Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6. - Construcţii de învăţământ

1.6.1. - Învăţământ preşcolar (grădiniţe)
Amplasament: în zonele rezidenţiale, distanţa maximă de parcurs 500 m
1.6.2. - Şcoli primare
1.6.3. - Şcoli gimnaziale
1.6.4. - Licee
1.6.5. - Şcoli postliceale
1.6.6. - Şcoli profesionale
Amplasament: în zonele şi cartierele de locuit, distanţa maximă de parcurs 1000 m
1.6.7. - Învăţământ superior
Amplasament: în funcţie de condiţiile şi exigenţele profilului de învăţământ.

1.7. - Construcţii de sănătate

1.7.1. - Spital clinic universitar
Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăţilor de profil
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
1.7.2. - Spital general (judeţean, orăşenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioşi, oncologie, urgenţă, reumatologie, clinici particulare)
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcţie de profilul spitalului
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
1.7.4. - Asistenţă de specialitate (boli cronice, handicapaţi, recuperări funcţionale, centre psihiatrice)
Amplasament: în zone extraorăşeneşti, în zone în care formele de relief şi vegetaţia 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 consultaţii/zi]
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate/locuinţe
1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casă de naşteri, farmacie)
1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casă de naşteri, farmacie)
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate/locuinţe
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
1.7.8. - Alte unităţi (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, staţii de salvare, farmacii)
Amplasament: în cadrul unor construcţii pentru sănătate sau independent, în funcţie de profilul unităţii
1.7.9. - Creşe şi creşe speciale pentru copii (cu 1, 2 É, n grupe)
Amplasament: în cadrul unor construcţii publice/locuinţe
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- se recomandă amplasarea în zone de relief şi cadru natural favorabil
1.7.10. - Leagăn de copii
Amplasament: în general în zone extraorăşeneşti
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8. - Construcţii şi amenajări sportive

1.8.1. - Complexuri sportive
1.8.2. - Stadioane
1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi
Amplasament: în zone verzi, nepoluate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
1.8.4. - Săli de competiţii sportive (specializate sau polivalente)
1.8.5. - Patinoare artificiale
Amplasament: de preferinţă în zonele rezidenţiale sau în vecinătatea complexurilor sportive şi de agrement
1.8.6. - Poligoane pentru tir
1.8.7. - Popicării
Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. - Construcţii 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 şi de vibraţii (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 şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. - Construcţii 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 şi 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 vacanţă sau ca spaţii complementare unităţilor hoteliere
1.10.6. - Cabane categoria *-***
Amplasament: în zone montane, rezervaţii naturale, în apropierea staţiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic
1.10.7. - Campinguri *-****
1.10.8. - Sate de vacanţă **-***
Amplasament: în locuri pitoreşti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum şi de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiştilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. - Construcţii de locuinţe

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

ANEXA Nr. 2
la regulament

PROCENTUL
de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia:

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 rezidenţiale
2.1.5. - zonă exclusiv rezidenţială cu locuinţe P, P+1, P+2 - 35%

2.1.5. - zonă rezidenţială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
2.1.5. - zonă predominant rezidenţială (locuinţe 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 stabileşte prin studiu de fezabilitate
2.1.7. - Zone de recreere
- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2. - Condiţii de amplasare în cadrul terenului

2.2.1. - Construcţii de cultură şi alte construcţii ce cuprind săli de reuniuni
Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, 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 spaţiu amenajat, exterior construcţiei, cu o suprafaţă de 0,6 m2/loc, în afara spaţiului destinat circulaţiei publice. La aceasta se va adăuga suprafaţa necesară spaţiilor verzi şi plantaţiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.
2.2.2. - Construcţii de învăţământ
Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcţie de capacitatea unităţii de învăţământ, după cum urmează:
- zona ocupată de construcţie;
- zona curţii de recreaţie, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor şi instalaţiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.
Pentru învăţământul preşcolar (grădiniţe) se va asigura o suprafaţă minimă de teren de 22 m2/copil, iar pentru şcoli primare, gimnaziale, licee, şcoli postliceale şi şcoli profesionale, o suprafaţă minimă de 20 m2/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menţionate:
- 25% teren ocupat de construcţii
- 75% teren amenajat (curte recreaţie şi amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.
2.2.3. - Construcţii de sănătate
Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:
- zona ocupată de construcţii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ şi de protecţie.
Capacitatea construcţiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.7 se stabileşte pe baza populaţiei arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultaţii pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.
Suprafaţa minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcţionale este de 5 m2/consultaţie.
Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.
Pentru construcţiile de creşe şi creşe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafaţă de minimum 25 m2/copil pentru creşe şi de 40 m2/copil pentru creşele speciale organizate în patru zone:
- zona ocupată de construcţii;
- zona ocupată de spaţii de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spaţiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc şi alei.
Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcţii va fi de 20%.

2.2.4. - Construcţii şi amenajări sportive
Pentru construcţiile şi amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1-1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcţionale, dimensionate conform capacităţii construcţiei:
- zona pentru construcţii;
- zona pentru spaţii verzi;
- zona pentru alei, drumuri şi parcaje.
Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:
- 50% pentru construcţii şi amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri şi parcaje;
- 30% pentru spaţii verzi.
2.2.5. - Construcţiile şi amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament 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 şi 1.11 vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate.

ANEXA Nr. 3
la regulament

ORIENTAREA
construcţiilor faţă de punctele cardinale

3.1. - Construcţii administrative şi financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcţii administrative şi financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

3.2. - Construcţii comerciale

Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.
Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare.

3.3. - Construcţii de cult

Condiţiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Construcţii de cultură

3.4.1. - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1-1.5.3 şi 1.5.8 vor avea spaţiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.
Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură şi a sălilor de expunere, rezolvările de faţadă vor evita însorirea.
3.4.2. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9-1.5.12 nu se impun condiţii de orientare faţă de punctele cardinale.

3.5. - Construcţii de învăţământ

Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
Bibliotecile, sălile de ateliere şi laboratoare se vor orienta nord.
Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6. - Construcţii de sănătate

3.6.1. - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.4 vor avea:
- saloanele şi rezervele orientate sud, sud-est, sudvest;

- laboratoarele şi serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.8 vor avea aceeaşi orientare pentru cabinete, laboratoare şi servicii tehnice.

3.6.3. - Dormitoarele şi spaţiile de joacă din creşe, creşe speciale şi leagăne de copii vor fi orientate sud, sudest, sud-vest.

3.7. - Construcţii şi amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecţie împotriva însoririi excesive:
- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiţii;
- plantaţii de arbori şi arbuşti cât mai uniforme ca densitate şi înălţime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereţii vitraţi orientaţi 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 direcţia nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

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

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

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

3.8. - Construcţii de agrement

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

3.9. - Construcţii de turism

Pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomandă orientarea nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor.

3.10. - Construcţiile de locuinţe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ANEXA Nr. 4
la regulament

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I şi a II-a, ca şi localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenţa circulaţiei.

4.1. - Construcţii administrative

4.1.1. - Construcţiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:
- accese carosabile directe din străzi de categoria I şi 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 şi 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. - Construcţiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinaţiei şi capacităţii acestora, avându-se în vedere separarea de circulaţia publică.

4.2. - Construcţii financiar-bancare

4.2.1. - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I şi 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. - Construcţii comerciale

4.3.1. - Pentru construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare.
4.3.2. - În funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute:
- alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare şi accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu reţeaua de circulaţie majoră.

4.5. - Construcţii de cultură

4.5.1. - Pentru toate categoriile de construcţii de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal şi aprovizionare.
4.5.2. - În funcţie de destinaţia construcţiei sau a amenajării vor fi prevăzute:
- alei carosabile în interiorul amplasamentului şi parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6. - Construcţii de învăţământ

4.6.1. - Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu reţeaua de circulaţie majoră şi cu mijloacele de transport în comun.
4.6.2. - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgenţă (cutremure, inundaţii, incendii).

4.7. - Construcţii de sănătate

4.7.1. - Pentru toate categoriile de construcţii de sănătate se va asigura legătura cu reţeaua de circulaţie majoră prin două accese carosabile separate.
4.7.2. - Accesele carosabile ce vor face legătura cu reţeaua de circulaţie majoră de categoria I şi 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 şi al persoanelor acţionând în domeniul sănătăţii, salubrităţii şi P.S.I.
4.7.3. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
- cu o bandă de circulaţie de 3,5 m lăţime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulaţie de 7 m lăţime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
4.7.4. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervenţiilor de urgenţă nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal şi pacienţi.

4.8. - Construcţii şi amenajări sportive

4.8.1. - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personalul tehnic de întreţinere.
4.8.2. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
- circulaţia carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcţie de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puţin de 7 m lăţime;
- alei carosabile de circulaţie curentă de minimum 3,5 m lăţime;
- alei carosabile de serviciu şi întreţinere de minimum 6 m lăţime.

4.9. - Construcţii şi amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu şi de întreţinere.

4.10. - Construcţii de turism

4.10.1. - Pentru construcţiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal şi acces tehnic de întreţinere.
4.10.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lăţime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere.
4.10.3. - Numărul acceselor şi conformarea lor se vor face în funcţie de categoria şi capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Construcţii de locuinţe

4.11.1. - Pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;
  - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;
  - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la parcaje şi garaje.

4.12. - Toate categoriile de construcţii

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m.
Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

ANEXA Nr. 5
la regulament

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcţie de categoria localităţii în care sunt amplasate construcţiile.

5.1. - Construcţii administrative

5.1.1. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:
a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariaţi;
b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
- un spor de 10% pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;
- un spor de 30% pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;
- atunci când construcţiile cuprind săli de conferinţe şi alte spaţii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
5.1.2. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.

5.2. - Construcţii financiar-bancare

5.2.1. - Pentru toate categoriile de construcţii financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariaţi şi un spor de 50% pentru clienţi.
5.2.2. - În funcţie de destinaţia clădirii şi de amplasament, parcajele pentru salariaţi pot fi organizate împreună cu cele ale clienţilor, adiacent drumului public.

5.3. - Construcţii comerciale

5.3.1. - Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
- un loc de parcare la 200 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.
5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
5.3.3. - La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

5.4. - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult numărul spaţiilor de parcare va fi stabilit în funcţie de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Construcţii culturale

5.5.1. - Pentru construcţiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori şi personal, după cum urmează:
- pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 şi 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m2 spaţiu de expunere;
- pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

5.6. - Construcţii de învăţământ

5.6.1. - Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
5.6.2. - Pentru învăţământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcţie de capacitatea construcţiei, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
5.6.3. - Pentru sedii ale taberelor şcolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacităţii de cazare.

5.7. - Construcţii de sănătate

5.7.1. Pentru construcţii de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament 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 regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.
5.7.2. - Parcajele pot fi amplasate diferenţiat pentru personal, pacienţi şi vizitatori, caz în care cele pentru personal şi pacienţi vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Construcţii sportive

5.8.1. - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public şi pentru sportivi, în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:
- pentru construcţii cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 şi 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- pentru construcţii cuprinse în anexa nr. 1 la regulament 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 funcţie de capacitatea construcţiei, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Construcţii şi amenajări de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, 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. - Construcţii de turism

5.10.1. - Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi 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. - Construcţii de locuinţe

5.11.1 - Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
- câte un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuinţe colective cu acces şi lot în comun.

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

5.12. - Construcţii industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 m2, un loc de parcare la 25 m2;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 m2.

5.13. - Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, 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 Nr. 6
la regulament

SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE

6.1. - Construcţii administrative şi financiar-bancare

6.1.1. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafaţa terenului.
6.1.2. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 şi 1.2 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie, minimum 10% din suprafaţa totală a terenului.
6.1.3. - Conformarea şi dimensionarea spaţiilor verzi, a plantaţiilor şi a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. - Construcţii comerciale

Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement, în exteriorul clădirii sau în curţi interioare - 2-5% din suprafaţa totală a terenului.

6.3. - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de protecţie, dimensionate în funcţie de amplasarea în localitate şi de condiţiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. - Construcţii culturale

Pentru toate categoriile de construcţii culturale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă, în funcţie de capacitatea construcţiei - 10-20% din suprafaţa totală a terenului.

6.5. - Construcţii de sănătate

6.5.1. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate în interiorul incintei, după cum urmează:
- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecţie;
- parc organizat cu o suprafaţă de 10-15 m2/bolnav.

6.5.2. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9-1.7.10 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate de 10-15 m2/copil.

6.6. - Construcţii şi amenajări sportive

Pentru construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, minimum 30% din suprafaţa totală a terenului.

6.7. - Construcţii de turism şi agrement

Pentru construcţii de turism şi agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţie şi de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.

6.8. - Construcţii de locuinţe

Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 m2/locuitor.

6.9. - Construcţii industriale

Pentru construcţiile industriale vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, în funcţie de categoria acestora, dar nu mai puţin de 20% din suprafaţa totală a terenului.