

# **TOPOPREST**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PR. NR. 3138/105  
2016

**PRESCRIȚII SPECIFICE PE UNITĂȚI TERITORIALE  
DE REFERINȚĂ,  
ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

**COMUNA  
≈ DRAGANESTI ≈  
Județul NEAMȚ**

# CUPRINS:

U.T.R.1 DRAGANESTI.....	3
U.T.R.1A DRAGANESTI – ZONA CENTRALĂ - L1, IS, GC, C, TE, P.....	3
U.T.R. 1B DRAGANESTI - L1, IS, ID, A, GC, C, TE, P.....	24
U.T.R. 2 ORȚĂȘTI - L1, IS, A, C, GC, TE, P.....	45
U.T.R. 3 RÂȘCA - L1, IS, A, C, GC, TE, P.....	61
U.T.R 4 ȘOIMĂREȘTI.....	79
U.T.R 4A ȘOIMĂREȘTI - L1, IS, A, GC, C, TE, P.....	79
U.T.R 4B ȘOIMĂREȘTI – ZONĂ DE PROTECȚIE ARHITECTURALĂ BISERICA “SF. MIHAIL ȘI GAVRIL” – L1, IS, GC, C, TE, P.....	98

## U.T.R.1 Draganesti

### U.T.R.1a Draganesti – Zona Centrală - L<sub>1</sub>, IS, GC, C, TE, P

Zona centrala reglementata prin prezentul regulament local de urbanism

#### **Zone funcționale**

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

## 1. L - ZONA DE LOCUINȚE

### 1.1 L<sub>1</sub> - ZONA DE LOCUINȚE – locuințe individuale în loturi

#### **L<sub>1</sub>. a) Definirea zonei**

- Zona ocupată cu locuințe individuale amplasate în loturi, cu regim de înălțime (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M), inclusiv construcțiile de cazare turistică de tip vilă, pensiune, motel, minihotel.

#### **L<sub>1</sub>. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Locuirea (individuală).

#### **L<sub>1</sub>. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, turism, meșteșuguri, etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire și care nu se încadrează în prescripțiile specifice zonelor industriale.

#### **L<sub>1</sub>. d) Utilizările permise**

- Construcții de locuințe sau locuințe și funcțiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcții executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional, finisaje exterioare, etc.
- Modernizări și reparații la clădiri existente pe bază de documentații conform normelor în vigoare, cu condiția de menținere a aceleiași funcțiuni și suprafețe construite.
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.
- Îndepărtarea construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii, etc).

- Sunt permise amplasarea adăposturilor de animale conform normelor legale în vigoare.

**L1. e) Utilizări permise cu condiții:**

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

**L1. f) Interdicții temporare:**

- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare, până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare, până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților;
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Restricțiile Legii 24 din 2007, actualizată și republicată, se aplică doar la suprafețele înregistrate în registrul spațiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

**L1. g) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În zonele de protecție sanitară conform art. 12 din Ordinul 119 din 2014: Suprafetele de teren incluse în zonele de protecție sanitara pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale. Nu se vor autoriza locuințe noi, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protecție sanitara de 50 m în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie.
- În cazul cimitirelor noi se vor înființa și respecta zonele de protecție de 100 m, conform Normelor tehnice și sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului și deshumerii cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum și a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.
- În subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.
- Se interzice amplasarea fermelor agricole și a unităților mari de producție în cadrul U.T.R. 1 a.

**L1. h) Orientarea față de punctele cardinale**

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor

să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstițiul de iarnă.

- Amplasarea față de aliniament.
- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente cu respectarea condițiilor de zonă de protecție a drumurilor;
- Retragera este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

#### ***L<sub>1</sub>. i) Forma și dimensiunea parcelelor***

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuințe și clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții de locuit sau de cazare turistică în condiții optime.
- Suprafața minimă a parcelei va fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- La realizarea loturilor pentru parcelări se va avea în vedere posibilitatea sistematizării hotarelor, asigurarea lățimii minime la frontul de stradă, asigurarea accesului cu respectarea condițiilor de realizare a căilor de acces în funcție de lungimea acestora, pantă, condiții de amplasare și extindere a rețelei edilitare.

#### ***L<sub>1</sub>. i) Amplasarea în interiorul parcelei***

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### ***L<sub>1</sub>. j) Amplasarea față de drumurile publice***

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minim 12 m din axul drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m))
  - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.

#### ***L<sub>1</sub>. k) Accese carosabile***

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi) carosabile, în interiorul zonei de parcelare, cu lungimi de maxim 25 m, vor avea o lățime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi

prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30 m, o singură bandă de 3,5 m lățime supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere pentru lungimi mai mari de 25 m, cele cu o lungime de maxim 100 m, minim două benzi (7 m), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

#### ***L<sub>1</sub>. l) Accese pietonale***

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii);
- Crearea servituții de trecere se va înscrie obligatoriu în cartea funciară, dovada existenței acesteia se va face prin prezentarea extrasului informativ de carte funciară.

#### ***L<sub>1</sub>. m) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente***

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, prin prezentarea avizului de racordare.
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale), dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.
- Platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

#### ***L<sub>1</sub>. n) Realizarea de rețele tehnico-edilitare***

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

#### ***L<sub>1</sub>. o) Înălțimea construcțiilor***

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.
- Se admite regimul de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M).

#### ***L<sub>1</sub>. p) Aspectul exterior al construcțiilor***

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.

**L<sub>1</sub>. q) Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. - ul maxim va fi de 50%.

**L<sub>1</sub>. r) Coeficientul de utilizare al terenului**

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 2,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M) (adc=aria construită desfășurată a clădirii, formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor).
  - 1,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
  - 1,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

**L<sub>1</sub>. s) Parcaje**

- Câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, în funcție de gradul de motorizare.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.
- Din totalul locurilor de parcare, pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

**L<sub>1</sub>. t) Spații verzi și plantate**

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

**L<sub>1</sub>. u) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

## 2. IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

**IS. a) Definirea zonei**

- Zona ocupată de instituțiile publice și serviciile de interes general aferente acestora.

**IS. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Instituții publice și servicii de interes general.

**IS. c) Tipurile de subzone funcționale**

- administrație
- învățământ și educație
- sanitare
- comerciale
- prestări servicii

**IS. d) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

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

**IS. e) Utilizările permise**

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

**IS. f) Utilizări permise cu condiții**

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

**IS. g) Interdicții temporare:**

- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.
- Restricțiile Legii 24 din 2007, actualizată și republicată, se aplică doar la suprafețele înregistrate în registrul spațiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

**IS. h) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În zonele de protecție sanitară conform art. 12 din Ordinul 119 din 2014: Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale. Nu se vor autoriza locuințe noi, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protecție sanitară de 50 m în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursa proprie.
- În cazul cimitirelor noi se vor înființa și respecta zonele de protecție de 100 m, conform Normelor tehnice și sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului și deshumerii cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum și a criteriilor



profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.

- În subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.
- Se interzice amplasarea fermelor agricole și a unităților mari de producție în cadrul U.T.R. 1 a.

#### **IS. i) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $H/2$ ), dar nu mai puțin de 3 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **IS. j) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minim 12 m din axul drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Clădirile cu funcțiuni de interes public, mai ales cele comerciale și cele pentru alimentație publică situate la străzi principale, în zone de trafic pietonal intens se vor construi în front continuu și aliniat la trotuar.
- Pentru clădirile administrative, culturale sau de cult cu un personal mare se recomandă retragerea de la stradă/trotuar pentru asigurarea spațiului de parcare necesar pentru persoanele care frecventează instituția respectivă.

#### **IS. k) Accese carosabile și pietonale**

- Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto și pietonal.

#### **IS. l) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției obiectivelor este permisă dacă există posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente.
- Platforma pentru gunoi va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

**IS. m) Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

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

**IS. n) Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.
- Se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M).

**IS. o) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.

**IS. p) Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. - ul maxim va fi de 50%.

**IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului**

- C.U.T. - coeficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare al terenului - C.U.T., poate fi:
  - 2,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M) (adc=aria construită desfășurată a clădirii, formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor).
  - 1,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
  - 1,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

**IS. r) Parcaje**

- Se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor pentru personalul propriu și pentru persoanele care frecventează instituția/unitatea respectivă.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.

**IS. s) Spații verzi și plantate**

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, conform Anexei 6 din R.G.U.

**IS. t) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.

- Pentru autorizarea împrejuririlor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

## **2.1. UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT**

### **IS. 1. a) Principii:**

- Cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (ex: școală - grădiniță).
- Asigurarea spațiilor verzi și de joacă.
- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice.
- Conlucrare cu alte unități de interes public.

### **IS. 1. b) Reguli:**

- Evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare.
- Evitarea terenurilor impropriei construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile.
- Asigurarea echipării tehnico-edililitare.
- Asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor.
- Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de minim 12,0 m.

### **IS. 1. c) Orientarea față de punctele cardinale**

- Sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord - sud.

### **IS. 1. d) Amplasarea în interiorul parcelei**

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

### **IS. 1. e) Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților.

### **IS. 1. f) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

### **IS. 1. g) Accese carosabile**

- Construcții de învățământ - se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

### **IS. 1. j) Accese pietonale**

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

**IS. 1. k) Norme:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Grădinițe	Populație preșcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	Zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Școli primare și gimnaziale	Populație cu școlarizare 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	Populație 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

**IS. 1. l) Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

**IS. 1. m) Parcelarea**

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

**IS. 1. n) Înălțimea construcțiilor**

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

**IS. 1. o) Aspectul exterior al construcțiilor**

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

**IS. 1. p) Procentul de ocupare al terenului**

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

- Amplasare organizată în patru zone, în funcție de capacitatea unității de învățământ: zonă ocupată de construcție, zonă pentru recreație, de regulă, asfaltată, zona terenului sportiv și zona verde, grădină cu flori.
- Pentru grădinițe, se va asigura o suprafață de teren de minim 22 mp/copil, iar, pentru școli, o suprafață minimă de 20 mp/copil.

**IS. 1. q) Parcaje**

- Construcții de învățământ - 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

**IS. 1. r) Spații verzi și plantate**

- Construcții de învățământ - minim 20% din spațiul disponibil.

**IS. 1. s) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

**2.2. CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE ȘI ASIGURĂRI**

**IS. 2. a) Principii:**

- Asigurarea accesibilității la transport public.
- Amplasare după importanță (zona centrală).
- Conlucrare cu alte funcțiuni.

**IS. 2. b) Reguli:**

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

**IS. 2. c) Norme:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	Total populație	conform interesului public	nenormabil	0,05 mp
Clădiri ale administrației locale	Total populație; norma: 3-4 angajați/1000 loc.	localitate	nenormabil	0,1 mp

**IS. 2. d) Spații verzi și plantate**

- Spații verzi și plantate pe minim 15% din suprafața terenului ocupat.

## 2.3. UNITĂȚI SANITARE

### IS. 3. a) Principii:

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

### IS. 3. b) Reguli:

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

### IS. 3. c) Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Creșe	populație 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 și abandonati	populație 0-6 ani	localitate, teritoriu	Nenormabilă	50 mp.
Dispensar policlinic	total populație norma 7.000 consultații/ an/ 1000 locuitori	zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca. 3,0 mp/ consultație
Farmacie	populație totală; normabil funcție de necesități	zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

### IS. 3. d) Parcaje

- Dispensar rural – câte un loc de parcare la 4 persoane angajate.
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care, cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

## **2.4. UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII**

### **IS. 4. a) Principii:**

- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public.
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție.

### **IS. 4. b) Reguli:**

- Amplasarea în zone compatibile și evitarea terenurilor impropriei construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare.
- Echipare tehnico-edilitară.
- Asigurarea parcajelor și depozitărilor.
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.
- Asigurarea accesului pentru unități de urgență în conformitate cu avizele și reglementările legale.

### **IS. 4. c) Amplasarea în interiorul parcelei**

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

### **IS. 4. d) Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau pentru protecția împotriva zgometelor și nocivităților.

### **IS. 4. e) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

### **IS. 4. f) Accese carosabile**

- Construcții comerciale - se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.



**IS. 4. g) Norme:**

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

**IS. 4. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

**IS. 4. i) Parcelarea**

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a rețelelor tehnico-edilitare.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

**IS. 4. j) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.



**IS. 4. k) Aspectul exterior al construcțiilor**

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

**IS. 4. l) Procentul de ocupare al terenului**

- Pentru zonele comerciale P.O.T. - ul poate ajunge la 50%.

**IS. 4. m) Coeficientul de utilizare al terenului**

- ~ 2,0 mpadc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
- ~ 1,5 mpadc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
- ~ 1,0 mpadc/mp teren pentru (S)+P+(M).

**IS. 4. n) Parcaje**

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

**IS. 4. o) Spații verzi și plantate**

- Construcții comerciale - 2 - 5% din suprafața terenului.

**IS. 4. p) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

**2.5. UNITĂȚI DE CULT****IS. 5. a) Principii**

- Vecinătăți liniștite
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
- Conlucrarea cu unități și servicii publice
- Amplasare în zone compatibile
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile

**IS. 5. b) Orientarea față de punctele cardinale**

- În funcție de specificul cultului.

**IS. 5. c) Amplasarea în interiorul parcelei**

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

**IS. 5. d) Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților.

**IS. 5. e) Amplasarea față de drumurile publice**

Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

**IS. 5. f) Accese carosabile**

- Se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale.

**IS. 5. g) Norme**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserica parohială	Populație aparținând aceleiași confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Cimitire	Populație totală	total localitate	nenormabil	2,0-2,5 m

**IS. 5. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

**IS. 5. i) Parcelarea**

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelilor tehnico-edilitare.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

**IS. 5. j) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.

**IS. 5. k) Aspectul exterior al construcțiilor**

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

**IS. 5. l) Procentul de ocupare al terenului**

- Nu este prevăzut un grad maxim de ocupare al terenului.

**IS. 5. m) Parcaje**

- Construcții de cult - minim 5 locuri de parcare.

**IS. 5. n) Spații verzi și plantate**

- Construcții de cult - spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă.

**IS. 5. o) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

### **3 GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**

**GC. a) Tipuri de subzone funcționale:**

- Cimitire;
- Puncte de colectare a deșeurilor.

**GC. b) Funcțiunea predominantă a zonei:**

- Gospodărire comunală în cazul cimitirelor;
- Puncte de colectare a deșeurilor.

**GC. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

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

**GC. d) Utilizările permise**

- Cimitire - funcția specifică și cea complementară.

**GC. e) Utilizări permise cu condiții**

- Cimitire - agricultură numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.
- La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de gospodărire comunală, trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv 1000 m. Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

**GC. f) Interdicții permanente**

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

**GC. g) Amplasament**

- Cimitire la marginea localității;
- Fose septice în gospodăria la minim 10 m față de sursele de apă - (fântâni);
- Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la

cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aiba capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleata proprie sau pompa. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului;
- La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
  - Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
  - Amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural - urbanistic al zonei să nu fie afectate;
  - Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
  - Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.

## **4. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

### **C. a) Tipurile de subzone funcționale**

- căi rutiere propuse pe trasee noi;
- căi rutiere.

### **C. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Căi de comunicație și construcții aferente existente.

### **C. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale și fâșii verzi intermediar;
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

### **C. d) Utilizările permise**

- Întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public;
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului.

### **C. e) Utilizări interzise**

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local.

- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiiului menajer în zona drumului.
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor.
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire, în cazurile:
  - Trasee viitoare pentru căi de comunicație.
  - Amenajări intersecției, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire.
- Se interzice lucrul și parcare pe carosabil.
- Se interzice perturbarea traficului de către accesul la stațiile de alimentare cu carburanți auto.

#### **C. f) Accese carosabile și pietonale**

- Caracteristicile accesului auto trebuie să corespundă importanței și destinației imobilului sau ansamblului servit și să permită satisfacerea regulilor minime de securitate (protecție contra incendiilor, protecție civilă, ambulanță).
- În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,5 m.
- Locuințele pot, în mod excepțional, să nu dispună decât de acces pietonal, sub rezerva posibilității utilizării ca acces auto ocazional pentru caz de urgență.
- Orice drum public sau privat trebuie să aibă caracteristici adaptate pentru accesul materialelor de intervenție contra incendiilor.
- Trotuarele adiacente carosabilului vor avea lățimi corespunzătoare categoriei de stradă și fluxului de pietoni.

#### **C. g) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.
- În zonele propuse la extindere se va rezerva terenul necesar pentru străzile noi, la ampriză conform normelor – pentru carosabil, trotuare pietonale, șanț sau rigolă de scurgere a apelor de ploaie, piste de bicicliști, inclusiv prin asigurarea continuității stradale.

#### **C. h) Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumurile**

- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.
- La amplasarea instalațiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferință: sub spații verzi, sub insule de dirijare a circulației, sub trotuare, sub partea carosabilă (numai în cazuri excepționale).
- Amplasarea rețelelor subterane se face în afara părții carosabile a străzilor.
- Dacă nu este posibilă din punct de vedere tehnic amplasarea rețelelor în afara părții carosabile, rețelele se vor amplasa și în partea carosabilă respectând următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele.
- Rețelele subterane electrice și de comunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.
- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii.
  
- Conductele rețelelor de distribuție se montează îngropat, montajul aerian fiind admis în cazuri justificate tehnic și economic.
- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,5 m sub cota axului drumului și la minim 0,8 m sub cota părții de jos a

șanțului.

- Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,00 m.
- Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.

#### **C. i) Amplasarea față de drumurile publice**

- Distanțele care se vor respecta între diferite tipuri de **parcaje si clădiri** vor ține seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele:
- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii – 5 m.

#### **C. j) Împrejmuiri**

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

## **5. TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ**

#### **TE. a) Tipurile de subzone funcționale**

- zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- zona rețelei de medie tensiune 20 Kv.

#### **TE. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

#### **TE. c) Utilizările permise**

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărire de apă, etc.);
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

#### **TE. d) Utilizări permise cu condiții**

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:
  - Distanțele minime de protecție sanitară;
  - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților.

#### **TE. e) Utilizări interzise**

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

#### **TE. f) Zone de protecție instituite**

- Rețelele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24 m.
- În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la E.ON Moldova/Transelectrica.
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale, de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

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

### **P. a) Tipuri de subzone funcționale**

- spații plantate publice;
- spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe.

### **P. b) Funcțiunea predominantă a zonei**

- Spații plantate, amenajate sau naturale.

### **P. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Zona pentru echipare tehnico – edilitară;
- Zona de gospodărire comunală.

### **P. d) Utilizările permise**

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră, precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă;
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.
- În cazul în care o suprafața de teren cartată și marcată pe planșă cu zonificarea funcțională "Spații verzi, sport, agrement, paduri" se afla pe un teren proprietate privată și nu este un teren cu funcție de perdea de protecție, parc, parc dendrologic, sau înscrisă în registrul spațiilor verzi, se consideră excepție și se va reglementa urbanistic conform zonificării funcționale "Locuințe și funcțiuni complementare".

### **P. e) Utilizări permise cu condiții**

- Construcții compatibile cu zona verde, dar nu mai mult de 10 - 15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației care va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

### **P. f) Utilizări interzise**

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

### **P. g) Amplasament**

- În zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- În zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață.
- Se vor lua măsuri în vederea creșterii suprafețelor de spații verzi, până la atingerea suprafeței de 26 mp/locuitor, conform prevederilor legale.



## U.T.R. 1b Draganesti - L<sub>1</sub>, IS, ID, A, GC, C, TE, P

### **Zone funcționale**

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- ID – Zonă unități industriale și depozite
- A – Zonă pentru unități agricole
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

## **1. L - ZONA DE LOCUINȚE**

### **1.1 L<sub>1</sub> - ZONA DE LOCUINȚE – locuințe individuale în loturi**

#### **L<sub>1</sub>. a) Definirea zonei**

- Zona ocupată cu locuințe individuale amplasate în loturi, cu regim de înălțime (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M) inclusiv construcțiile de cazare turistică de tip vilă, pensiune, motel, minihotel.

#### **L<sub>1</sub>. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Locuirea (individuală).

#### **L<sub>1</sub>. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, turism, meșteșuguri, etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire și care nu se încadrează în prescripțiile specifice zonelor industriale.
- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor.

#### **L<sub>1</sub>. d) Utilizările permise**

- Construcții de locuințe sau locuințe și funcțiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcții executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional, finisaje exterioare, etc.
- Modernizări și reparații la clădiri existente pe bază de documentații conform normelor în vigoare, cu condiția de menținere a aceleiași funcțiuni și suprafețe construite.
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.
- Îndepărtarea construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii, etc).
- Sunt permise amplasarea construcțiilor pentru mica industrie, a căror tehnologie nu poluează zona de locuit și numai pe bază de proiecte avizate și autorizate (la minim 15 m distanță față de ferestrele locuințelor).

#### **L<sub>1</sub>. e) Utilizări permise cu condiții:**

- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole, etc, care să nu afecteze funcția



predominantă de locuire.

**L<sub>1</sub>. f) Interdicții temporare:**

- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare, până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare, până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților;
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Restricțiile Legii 24 din 2007, actualizată și republicată, se aplică doar la suprafețele înregistrate în registrul spațiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

**L<sub>1</sub>. g) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În zonele de protecție sanitară conform art. 12 din Ordinul 119 din 2014: Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale. Nu se vor autoriza locuințe noi, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protecție sanitară de 50 m în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie.
- În cazul cimitirelor noi se vor înființa și respecta zonele de protecție de 100 m, conform Normelor tehnice și sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului și deshumării cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum și a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.
- În subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

**L<sub>1</sub>. h) Orientarea față de punctele cardinale**

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstițiul de iarnă.
- Amplasarea față de aliniament.
- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente cu respectarea condițiilor de zonă de protecție a drumurilor;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

**L<sub>1</sub>. i) Forma și dimensiunea parcelelor**

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuințe și clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții de locuit sau de cazare turistică în condiții optime.
- Suprafața minimă a parcelei va fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- La realizarea loturilor pentru parcelări se va avea în vedere posibilitatea sistematizării hotarelor, asigurarea lățimii minime la frontul de stradă, asigurarea accesului cu respectarea condițiilor de realizare a căilor de acces în funcție de lungimea acestora, pantă, condiții de amplasare și extindere a rețelei edilitare.

**L<sub>1</sub>. i) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**L<sub>1</sub>. j) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minim 12 m din axul drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m))
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minim 10 m din axul drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m)).
  - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;

**L<sub>1</sub>. k) Accese carosabile**

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

supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

**L<sub>1</sub>. l) Accese pietonale**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii);
- Crearea servituții de trecere se va înscrie obligatoriu în cartea funciară, dovada existenței acesteia se va face prin prezentarea extrasului informativ de carte funciară.

**L<sub>1</sub>. m) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, prin prezentarea avizului de racordare.
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale), dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.
- Platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

**L<sub>1</sub>. n) Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

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

**L<sub>1</sub>. o) Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.  
Se admite regimul de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M).

**L<sub>1</sub>. p) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejurării.

**L<sub>1</sub>. q) Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.

**L<sub>1</sub>. r) Coeficientul de utilizare al terenului**

C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În

funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:

- 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M).
- 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
- 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

#### ***L<sub>1</sub>. s) Parcaje***

- Câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, în funcție de gradul de motorizare.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.
- Din totalul locurilor de parcare, pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

#### ***L<sub>1</sub>. t) Spații verzi și plantate***

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

#### ***L<sub>1</sub>. u) Împrejmuiri***

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

## **2. IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

#### ***IS. a) Definirea zonei***

- Zona ocupată de instituțiile publice și serviciile de interes general aferente acestora.

#### ***IS. b) Funcțiunea dominantă a zonei***

- Instituții publice și servicii de interes general.

#### ***IS. c) Tipurile de subzone funcționale***

- culte
- învățământ și educație
- administrație
- sanitare
- comerciale
- prestări servicii

#### ***IS. d) Funcțiunile complementare admise ale zonei***

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

- Recreere
- Agro-turism

**IS. e) Utilizările permise**

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

**IS. f) Utilizări permise cu condiții**

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

**IS. g) Interdicții temporare:**

- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.
- Restricțiile Legii 24 din 2007, actualizată și republicată, se aplică doar la suprafețele înregistrate în registrul spațiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

**IS. h) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În zonele de protecție sanitară conform art. 12 din Ordinul 119 din 2014: Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale. Nu se vor autoriza locuințe noi, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protecție sanitară de 50 m în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie.
- În cazul cimitirelor noi se vor înființa și respecta zonele de protecție de 100 m, conform Normelor tehnice și sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului și deshumerii cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum și a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.
- În subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

**IS. i) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $H/2$ ), dar nu mai puțin de 3 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**IS. j) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minim 12 m din axul drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m))
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minim 10 m din axul drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m)).
  - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
- Clădirile cu funcțiuni de interes public, mai ales cele comerciale și cele pentru alimentație publică situate la străzi principale, în zone de trafic pietonal intens se vor construi în front continuu și aliniat la trotuar.
- Pentru clădirile administrative, culturale sau de cult cu un personal mare se recomandă retragerea de la stradă/trotuar pentru asigurarea spațiului de parcare necesar pentru persoanele care frecventează instituția respectivă.

**IS. k) Accese carosabile și pietonale**

- Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto și pietonal.

**IS. l) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției obiectivelor este permisă dacă există posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente.
- Platforma pentru gunoi va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

**IS. m) Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

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



**IS. n) Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.
- Se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M).

**IS. o) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejuririi.

**IS. p) Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.

**IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului**

C.U.T. - coeficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T., poate fi:

- 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M).
- 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
- 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

**IS. r) Parcaje**

- Se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor pentru personalul propriu și pentru persoanele care frecventează instituția/unitatea respectivă.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.

**IS. s) Spații verzi și plantate**

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, conform Anexei 6 din R.G.U.

**IS. t) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejuriri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejuririlor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejuririlor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejuririlor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejurire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

## **2.1. UNITĂȚI DE CULT**

### **IS. 1. a) Principii:**

- Vecinătăți liniștite
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
- Conlucrarea cu unități și servicii publice
- Amplasare în zone compatibile
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile

### **IS. 1. b) Orientarea față de punctele cardinale**

- În funcție de specificul cultului.

### **IS. 1. c) Amplasarea în interiorul parcelei**

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

### **IS. 1. d) Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților.

### **IS. 1. e) Amplasarea față de drumurile publice**

Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

### **IS. 1. f) Accese carosabile**

- Se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale.

### **IS. 1. g) Norme:**

<b>Obiectivul</b>	<b>Cerere potențială</b>	<b>Suprafață a deservită</b>	<b>Raza de servire</b>	<b>Suprafața minimă de teren/loc.</b>
Biserica parohială	Populație aparținând aceleiași confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Cimitire	Populație totală	total localitate	nenormabil	2,0-2,5 m

### **IS. 1. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

### **IS. 1. i) Parcelarea**

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.



- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a rețelilor tehnico-edilitare.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

**IS. 1. j) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.

**IS. 1. k) Aspectul exterior al construcțiilor**

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

**IS. 1. l) Procentul de ocupare al terenului**

- Nu este prevăzut un grad maxim de ocupare al terenului.

**IS. 1. m) Parcaje**

- Construcții de cult - minim 5 locuri de parcare.

**IS. 1. n) Spații verzi și plantate**

- Construcții de cult - spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă.

**IS. 1. o) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

**2.2. UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII****IS. 2. a) Principii:**

- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public.
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție.

**IS. 2. b) Reguli:**

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

- Asigurarea accesului pentru unități de urgență în conformitate cu avizele și reglementările legale.

**IS. 2. c) Amplasarea în interiorul parcelei**

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

**IS. 2. d) Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau pentru protecția împotriva zgomotelor și nocivităților.

**IS. 2. e) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

**IS. 2. f) Accese carosabile**

- Construcții comerciale - se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

**IS. 2. g) Norme:**

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

**IS. 2. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

**IS. 2. i) Parcelarea**

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a rețelilor tehnico-edilitare.

- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

**IS. 2. j) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.

**IS. 2. k) Aspectul exterior al construcțiilor**

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

**IS. 2. l) Procentul de ocupare al terenului**

- Pentru zonele comerciale P.O.T. - ul poate ajunge la 50%.

**IS. 2. m) Coeficientul de utilizare al terenului**

- ~ 2,0 mpadc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
- ~ 1,5 mpadc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
- ~ 1,0 mpadc/mp teren pentru (S)+P+(M).

**IS. 2. n) Parcaje**

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

**IS. 2. o) Spații verzi și plantate**

- Construcții comerciale - 2 - 5% din suprafața terenului.

**IS. 2. p) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

### **3. ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

#### **ID. a) Definirea zonei**

- Zonă cu activități de producție artizanală, unități de mică, medie industrie, ateliere de reparații și întreținere, depozite de materiale, depozite de materiale de construcții și de bunuri de larg consum.

#### **ID. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Servicii, depozite, unități de mică industrie.

#### **ID. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Activități economice nepoluante;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare.

#### **ID. d) Utilizările permise**

- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei conform funcțiunii de destinație.

#### **ID. e) Interdicții temporare:**

- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea;
- Amplasarea construcțiilor pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea construcțiilor pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

#### **ID. f) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui surse de poluare a aerului, apei, solului.
- Se interzice depozitarea materialelor de construcție în zona aferentă drumurilor publice.

#### **ID. g) Forma și dimensiunea parcelelor**

- Forma și dimensiunile terenului vor corespunde cerințelor tehnologice din momentul execuției precum și pentru eventuale extinderi.

#### **ID. k) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Construcțiile din incintă, pentru activitățile principale cât și pentru funcțiunile anexă se vor amplasa comasat, excepție făcându-se din motive tehnologice sau de securitate.

#### **ID. l) Amplasarea față de drumurile publice**

- Unitățile se vor amplasa la stradă pentru a facilita traficul rutier, pentru a nu fi nevoie ca legătura cu calea de comunicație să se facă traversând alte zone funcționale.

#### **ID. m) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, prin prezentarea avizului de racordare.

- Activitățile care produc ape uzate cu caracteristici diferite de cele prevăzute în Normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților (indicativ NTPA – 002-2002) vor fi supuse în prealabil preepurării.

**ID. n) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.

**ID. o) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcții de natură să aducă atingere caracterului zonelor învecinate.
- Toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții să fie compatibile cu cadrul construit, același lucru fiind valabil și pentru modificările și extinderile la construcții existente.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună mereu.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70%, (35°), materialele de învelitoare fiind țigla, tabla, țigla metalică.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele specificului local, evitându-se înălțimile abuzive.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în volumul împrejmuirii.

**ID. p) Procentul de ocupare al terenului**

- pentru Unitățile industriale/depozitele existente:
  - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- pentru Unitățile industriale/depozitele propuse:
  - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

**ID. q) Coeficientul de utilizare al terenului**

- pentru Unitățile industriale/depozitele existente:
  - nu este prevăzut un coeficient maxim de utilizare a terenului.
- pentru Unitățile industriale/depozitele propuse:
  - coeficientul maxim de utilizare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

**ID. r) Parcaje**

- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
  - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
  - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
  - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.
- Toate spațiile de parcare necesare pentru personal, vizitatori sau dictate de necesități tehnologice se vor amenaja în interiorul incintei.
- Se pot amenaja spații de parcare comune pentru mai multe unități de producție amplasate pe terenuri concesionate sau care aparțin uneia dintre unități.

**ID. s) Spații verzi și plantate**

- Spațiile libere din incintele unităților, pe cât posibil, vor fi amenajate ca spații verzi cu rol de protecție, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

**ID. t) Împrejmuiri**

- Împrejmuirile se vor face din materiale durabile, de preferință opace, spre stradă pot fi și de tip transparent (grilaje) dacă activitatea are loc numai în clădiri. Împrejmuirile se vor face pe tot conturul terenului unității.

**4. A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE****A. a) Definirea zonei**

- Zonă cu activități de producție agricolă, centre agricole, centre de prelucrare primară a produselor agricole, centre zootehnice, centre de mecanizare, etc.

**A. b) Tipurile de subzone funcționale**

- Centre agricole (sedii unități agricole)
- Centre zootehnice (ferme zootehnice)
- Centre de prelucrare primară a produselor agricole (abatoare, combinate de prelucrare a cărnii, fabrică de nutrețuri.

**A. c) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Producția de bunuri agricole, întreținere utilaje agricole.

**A. d) Funcțiuni complementare zonei**

- Locuințe de serviciu.

**A. e) Utilizările permise**

- Sunt permise activitățile specifice acestei zone.

**A. f) Utilizări permise cu condiții:**

- Adăposturi și remize pentru utilaje agricole, adăposturi, grajduri, padocuri pentru animale, baze de furaje.

**A. g) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Se va ține seama la amplasarea de incinte noi de Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății față de zonele de locuit, dotări social-culturale, turism.
- Se interzice depozitarea materialelor de construcție în zona aferentă drumurilor publice.
- Se interzice amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în zonele de intersecții de drumuri care prin amplasarea acestora conduc la diminuarea vizibilității în intersecții și a măririi factorului de risc și a numărului de accidente.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
  - DJ – 12 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - DC – 10 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
- Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de

importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

**A. h) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Construcțiile din incintă, pentru activitățile principale cât și pentru funcțiunile anexă se vor amplasa comasat, excepție făcându-se din motive tehnologice sau de securitate.

**A. i) Accese carosabile**

- Se va asigura legătura acestor incinte la drumurile publice precum și la drumurile de exploatare agricolă spre terenurile pe care le lucrează.

**A. j) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Incintele agricole trebuiesc acordate la rețeaua electrică.
- Alimentarea cu apă potabilă se va face din surse proprii (puțuri) sau prin racordarea la rețeaua publică.
- Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare locală sau în microstații proprii de epurare.
- Apele uzate tehnologice se evacuează în rețeaua locală după preepurare sau în microstații proprii de epurare.

**A. k) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.

**A. l) Procentul de ocupare al terenului**

- pentru Unitățile agricole existente:
  - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- pentru Unitățile agricole propuse:
  - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

**A. m) Coeficientul de utilizare al terenului**

- pentru Unitățile agricole existente:
  - nu este prevăzut un coeficient maxim de utilizare a terenului.
- pentru Unitățile agricole propuse:
  - coeficientul maxim de utilizare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

**A. n) Parcaje**

- Parcajele pentru autovehicule se vor face exclusiv în interiorul incintelor.

**A. o) Spații verzi și plantate**

- Zonele libere din incintă vor fi amenajate cu spații verzi. Pe conturul incintelor se va prevedea plantație înaltă.



## **5. GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**

### **GC. a) Tipuri de subzone funcționale:**

- Cimitire.
- Puncte de colectare a deșeurilor.

### **GC. b) Funcțiunea predominantă a zonei:**

- Gospodărire comunală în cazul cimitirelor;
- Puncte de colectare a deșeurilor.

### **GC. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

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

### **GC. d) Utilizările permise**

- Cimitire - funcția specifică și cea complementară.

### **GC. e) Utilizări permise cu condiții**

- Cimitire - agricultură numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.
- La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de gospodărire comunală, trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv 1000 m. Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

### **GC. f) Interdicții permanente**

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

### **GC. g) Amplasament**

- Cimitire la marginea localității;
- Fose septice în gospodăria la minim 10 m față de sursele de apă - (fântâni);
- Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aiba capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea



apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleata proprie sau pompa. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului;
- La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
- Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Amplasarea punctelor de colectare a gunoierului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural - urbanistic al zonei să nu fie afectate;
- Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoierului stradal;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoierilor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.
- Amplasarea grajdurilor la minim 100 m față de zonele locuibile.

## **6. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

### **C. a) Tipurile de subzone funcționale**

- căi rutiere propuse pe trasee noi;
- căi rutiere.

### **C. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Căi de comunicație și construcții aferente existente.

### **C. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun.
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale și fâșii verzi intermediare.
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

### **C. d) Utilizările permise**

- Întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public.
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor.
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului.

### **C. e) Utilizări interzise**

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

- Se interzice lucrul și parcare pe carosabil.
- Se interzice perturbarea traficului de către accesul la stațiile de alimentare cu carburanți auto.

**C. f) Accese carosabile și pietonale**

- Caracteristicile accesului auto trebuie să corespundă importanței și destinației imobilului sau ansamblului servit și să permită satisfacerea regulilor minime de securitate (protecție contra incendiilor, protecție civilă, ambulanță).
- În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,5 m.
- Locuințele pot, în mod excepțional, să nu dispună decât de acces pietonal, sub rezerva posibilității utilizării ca acces auto ocazional pentru caz de urgență.
- Orice drum public sau privat trebuie să aibă caracteristici adaptate pentru accesul materialelor de intervenție contra incendiilor.
- Trotuarele adiacente carosabilului vor avea lățimi corespunzătoare categoriei de stradă și fluxului de pietoni.

**C. g) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.
- În zonele propuse la extindere se va rezerva terenul necesar pentru străzile noi, la ampriză conform normelor – pentru carosabil, trotuare pietonale, șanț sau rigolă de scurgere a apelor de ploaie, piste de bicicliști, inclusiv prin asigurarea continuității stradale.

**C. h) Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumurile**

- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.
- La amplasarea instalațiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferință: sub spații verzi, sub insule de dirijare a circulației, sub trotuare, sub partea carosabilă (numai în cazuri excepționale).
- Amplasarea rețelelor subterane se face în afara părții carosabile a străzilor.
- Dacă nu este posibilă din punct de vedere tehnic amplasarea rețelelor în afara părții carosabile, rețelele se vor amplasa și în partea carosabilă respectând următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele.
- Rețelele subterane electrice și de comunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.
- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii.
- Conductele rețelelor de distribuție se montează îngropat, montajul aerian fiind admis în cazuri justificate tehnic și economic.
- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,5 m sub cota axului drumului și la minim 0,8 m sub cota părții de jos a șanțului.
- Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,00 m.
- Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.

**C. i) Amplasarea față de drumurile publice**

- Distanțele care se vor respecta între diferite tipuri de **parcaje si clădiri** vor ține seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele:
- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii – 5 m.

**C. j) Împrejmuiri**

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

## **7. TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ**

**TE. a) Tipurile de subzone funcționale**

- zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- zona rețelei de medie tensiune 20 Kv.
- zona rețelei de medie tensiune 100 Kv.

**TE. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

**TE. c) Utilizările permise**

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărire de apă, etc.);
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

**TE. d) Utilizări permise cu condiții**

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:
  - Distanțele minime de protecție sanitară;
  - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților.

**TE. e) Utilizări interzise**

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

**TE. f) Zone de protecție instituite**

- Rețelele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24 m.
- Rețelele electrice de medie tensiune (100KV) au zona de protecție de 37 m.
- În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la E.ON Moldova/Transelectrica.
- Pentru alimentarea cu apă, de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

## **8. P - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT**

### **P. a) Tipuri de subzone funcționale**

- spații plantate publice;
- spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;

### **P. b) Funcțiunea predominantă a zonei**

- Spații plantate, amenajate sau naturale.

### **P. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Zona pentru echipare tehnico – edilitară;
- Zona de gospodărire comunală.

### **P. d) Utilizările permise**

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră, precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă;
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.
- În cazul în care o suprafața de teren cartată și marcată pe planșă cu zonificarea funcțională "Spații verzi, sport, agrement, paduri" se afla pe un teren proprietate privată și nu este un teren cu funcție de perdea de protecție, parc, parc dendrologic, sau înscrisă în registrul spațiilor verzi, se consideră excepție și se va reglementa urbanistic conform zonificării funcționale "Locuințe și funcțiuni complementare".

### **P. e) Utilizări permise cu condiții**

- Construcții compatibile cu zona verde, dar nu mai mult de 10 - 15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației care va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

### **P. f) Utilizări interzise**

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

### **P. g) Amplasament**

- În zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- În zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață.
- Se vor lua măsuri în vederea creșterii suprafețelor de spații verzi, până la atingerea suprafeței de 26 mp/locuitor, conform prevederilor legale.

## U.T.R. 2 Orăști - L<sub>1</sub>, IS, A, C, GC, TE, P

### **Zone funcționale**

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- A – Zonă pentru unități agricole
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- GC – Zonă gospodărire comunală
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

## **1. L - ZONA DE LOCUINȚE**

### **1.1 L<sub>1</sub> - ZONA DE LOCUINȚE – locuințe individuale în loturi**

#### **L<sub>1</sub>. a) Definirea zonei**

- Zona ocupată cu locuințe individuale amplasate în loturi, cu regim de înălțime (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M), inclusiv construcțiile de cazare turistică de tip vilă, pensiune, motel, minihotel.

#### **L<sub>1</sub>. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Locuirea (individuală).

#### **L<sub>1</sub>. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, turism, meșteșuguri, etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire și care nu se încadrează în prescripțiile specifice zonelor industriale.
- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor.

#### **L<sub>1</sub>. d) Utilizările permise**

- Construcții de locuințe sau locuințe și funcțiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcții executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional, finisaje exterioare, etc.
- Modernizări și reparații la clădiri existente pe bază de documentații conform normelor în vigoare, cu condiția de menținere a aceleiași funcțiuni și suprafețe construite.
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.
- Îndepărtarea construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii, etc).
- Sunt permise amplasarea construcțiilor pentru mica industrie, a căror tehnologie nu poluează zona de locuit și numai pe bază de proiecte avizate și autorizate (la minim 15 m distanță față de ferestrele locuințelor).

#### **L<sub>1</sub>. e) Utilizări permise cu condiții:**

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

**L1. f) Interdicții temporare:**

- Autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare din zonele cu patrimoniu arheologic se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de ORDONANȚA nr. 43 din 30 ianuarie 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național) republicată.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare, până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare, până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților;
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Restricțiile Legii 24 din 2007, actualizată și republicată, se aplică doar la suprafețele înregistrate în registrul spațiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

**L1. g) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

**L1. h) Orientarea față de punctele cardinale**

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstițiul de iarnă.
- Amplasarea față de aliniament.
- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente cu respectarea condițiilor de zonă de protecție a drumurilor;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

**L1. i) Forma și dimensiunea parcelelor**

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuințe și clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții de locuit sau de cazare turistică în condiții optime.
- Suprafața minimă a parcelei va fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- La realizarea loturilor pentru parcelări se va avea în vedere posibilitatea sistematizării hotarelor, asigurarea lățimii minime la frontul de stradă, asigurarea accesului cu respectarea condițiilor de realizare a căilor de acces în funcție de lungimea acestora, pantă, condiții de amplasare și extindere a rețelei edilitare.



**L<sub>1</sub>. i) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**L<sub>1</sub>. j) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minim 10 m din axul drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m))
  - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;

**L<sub>1</sub>. k) Accese carosabile**

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

**L<sub>1</sub>. l) Accese pietonale**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii);
- Crearea servituții de trecere se va înscrie obligatoriu în cartea funciară, dovada existenței acesteia se va face prin prezentarea extrasului informativ de carte funciară.

**L<sub>1</sub>. m) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

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



- Platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

**L<sub>1</sub>. n) Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

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

**L<sub>1</sub>. o) Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.
- Se admite regimul de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M).

**L<sub>1</sub>. p) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejuririi.

**L<sub>1</sub>. q) Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.

**L<sub>1</sub>. r) Coeficientul de utilizare al terenului**

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M).
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

**L<sub>1</sub>. s) Parcaje**

- Câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, în funcție de gradul de motorizare.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.
- Din totalul locurilor de parcare, pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

**L<sub>1</sub>. t) Spații verzi și plantate**

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

**L<sub>1</sub>. u) Împrejuriri**

- Se recomandă împrejuriri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

- Aspectul exterior al împrejurimilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejurimilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejurimilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

## **2. IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

### **IS. a) Definirea zonei**

- Zona ocupată de instituțiile publice și serviciile de interes general aferente acestora.

### **IS. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Instituții publice și servicii de interes general.

### **IS. c) Tipurile de subzone funcționale**

- comerciale
- prestări servicii

### **IS. d) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

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

### **IS. e) Utilizările permise**

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

### **IS. f) Utilizări permise cu condiții**

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

### **IS. g) Interdicții temporare:**

- Autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare din zonele cu patrimoniu arheologic se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de ORDONANȚA nr. 43 din 30 ianuarie 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național) republicată.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților;
- Restricțiile Legii 24 din 2007, actualizată și republicată, se aplică doar la suprafețele înregistrate în registrul spațiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

**IS. h) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

**IS. i) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $H/2$ ), dar nu mai puțin de 3 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**IS. j) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minim 10 m din axul drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m))
  - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Clădirile cu funcțiuni de interes public, mai ales cele comerciale și cele pentru alimentație publică situate la străzi principale, în zone de trafic pietonal intens se vor construi în front continuu și aliniat la trotuar.
- Pentru clădirile administrative, culturale sau de cult cu un personal mare se recomandă retragerea de la stradă/trotuar pentru asigurarea spațiului de parcare necesar pentru persoanele care frecventează instituția respectivă.

**IS. k) Accese carosabile și pietonale**

- Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto și pietonal.

**IS. l) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției obiectivelor este permisă dacă există posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente.
- Platforma pentru gunoi va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

**IS. m) Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

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

**IS. n) Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.
- Se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M).

**IS. o) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejurării.

**IS. p) Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.

**IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului**

- C.U.T. - coeficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare al terenului - C.U.T., poate fi:
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M) (adc=aria construită desfășurată a clădirii, formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor).
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

**IS. r) Parcaje**

- Se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor pentru personalul propriu și pentru persoanele care frecventează instituția/unitatea respectivă.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.

**IS. s) Spații verzi și plantate**

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, conform Anexei 6 din R.G.U.

**IS. t) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

**2.1. UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII****IS. 1. a) Principii:**

- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public.
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție.

**IS. 1. b) Reguli:**

- Amplasarea în zone compatibile și evitarea terenurilor impropriei construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare.
- Echipare tehnico-edilitară.
- Asigurarea parcajelor și depozitărilor.
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.
- Asigurarea accesului pentru unități de urgență în conformitate cu avizele și reglementările legale.

**IS. 1. c) Amplasarea în interiorul parcelei**

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

**IS. 1. d) Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau pentru protecția împotriva zgometelor și nocivităților.

**IS. 1. e) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

**IS. 1. f) Accese carosabile**

- Construcții comerciale - se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

**IS. 1. g) Norme:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	Total populație; norma: 200 mp Adc/ 1.000 locuitori	zona 2.000- 5.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp

**IS. 1. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

**IS. 1. i) Parcelarea**

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelilor tehnico-edilitare.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

**IS. 1. j) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.

**IS. 1. k) Aspectul exterior al construcțiilor**

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

**IS. 1. l) Procentul de ocupare al terenului**

- Pentru zonele comerciale P.O.T. - ul poate ajunge la 30%.

**IS. 1. m) Coeficientul de utilizare al terenului**

- ~ 1,2 mpadc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
- ~ 0,9 mpadc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);

~ 0,6 mpadc/mp teren pentru (S)+P+(M).

**IS. 1. n) Parcaje**

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

**IS. 1. o) Spații verzi și plantate**

- Construcții comerciale - 2 - 5% din suprafața terenului.

**IS. 1. p) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

### **3. A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE**

**A. a) Definierea zonei**

- Zonă cu activități de producție agricolă, centre agricole, centre de prelucrare primară a produselor agricole, centre zootehnice, centre de mecanizare, etc.

**A. b) Tipurile de subzone funcționale**

- Centre agricole (sedii unități agricole)
- Centre zootehnice (ferme zootehnice)
- Centre de prelucrare primară a produselor agricole (abatoare, combinate de prelucrare a cărnii, fabrică de nutrețuri.

**A. c) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Producția de bunuri agricole, întreținere utilaje agricole.

**A. d) Funcțiuni complementare zonei**

- Locuințe de serviciu.

**A. e) Utilizările permise**

- Sunt permise activitățile specifice acestei zone.

**A. f) Utilizări permise cu condiții:**

- Adăposturi și remize pentru utilaje agricole, adăposturi, grajduri, padocuri pentru animale, baze de furaje.

**A. g) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Se va ține seama la amplasarea de incinte noi de Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății față de zonele de locuit, dotări social-culturale, turism.
- Se interzice depozitarea materialelor de construcție în zona aferentă drumurilor publice.
- Se interzice amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în zonele de intersecții de drumuri care prin amplasarea acestora conduc la diminuarea vizibilității în intersecții și a măririi factorului de risc și a numărului de accidente.



- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
  - DC –10 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
- Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

**A. h) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Construcțiile din incintă, pentru activitățile principale cât și pentru funcțiunile anexă se vor amplasa comasat, excepție făcându-se din motive tehnologice sau de securitate.

**A. i) Accese carosabile**

- Se va asigura legătura acestor incinte la drumurile publice precum și la drumurile de exploatare agricolă spre terenurile pe care le lucrează.

**A. j) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Incintele agricole trebuiesc acordate la rețeaua electrică.
- Alimentarea cu apă potabilă se va face din surse proprii (puțuri) sau prin racordarea la rețeaua publică.
- Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare locală sau în microstații proprii de epurare.
- Apele uzate tehnologice se evacuează în rețeaua locală după preepurare sau în microstații proprii de epurare.

**A. k) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.

**A. l) Procentul de ocupare al terenului**

- pentru Unitățile agricole existente:
  - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- pentru Unitățile agricole propuse:
  - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

**A. m) Coeficientul de utilizare al terenului**

- pentru Unitățile agricole existente:
  - nu este prevăzut un coeficient maxim de utilizare a terenului.
- pentru Unitățile agricole propuse:
  - coeficientul maxim de utilizare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

**A. n) Parcaje**

- Parcajele pentru autovehicule se vor face exclusiv în interiorul incintelor.

**A. o) Spații verzi și plantate**

- Zonele libere din incintă vor fi amenajate cu spații verzi.
- Pe conturul incintelor se va prevedea plantație înaltă.

## **4. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

### **C. a) Tipurile de subzone funcționale**

- căi rutiere propuse pe trasee noi;
- căi rutiere.

### **C. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Căi de comunicație și construcții aferente existente.

### **C. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun.
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale și fâșii verzi intermediare.
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

### **C. d) Utilizările permise**

- Întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public.
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor.
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului.

### **C. e) Utilizări interzise**

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local.
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zona drumului.
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor.
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire, în cazurile:
  - Trasee viitoare pentru căi de comunicație.
  - Amenajări intersecției, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire.
- Se interzice lucrul și parcare pe carosabil.
- Se interzice perturbarea traficului de către accesul la stațiile de alimentare cu carburanți auto.

### **C. f) Accese carosabile și pietonale**

- Caracteristicile accesului auto trebuie să corespundă importanței și destinației imobilului sau ansamblului servit și să permită satisfacerea regulilor minime de securitate (protecție contra incendiilor, protecție civilă, ambulanță).
- În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,5 m.
- Locuințele pot, în mod excepțional, să nu dispună decât de acces pietonal, sub rezerva posibilității utilizării ca acces auto ocazional pentru caz de urgență.
- Orice drum public sau privat trebuie să aibă caracteristici adaptate pentru accesul materialelor de intervenție contra incendiilor.
- Trotuarele adiacente carosabilului vor avea lățimi corespunzătoare categoriei de stradă și fluxului de pietoni.

### **C. g) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

- În zonele propuse la extindere se va rezerva terenul necesar pentru străzile noi, la ampriză conform normelor – pentru carosabil, trotuare pietonale, șanț sau rigolă de scurgere a apelor de ploaie, piste de bicicliști, inclusiv prin asigurarea continuității stradale.

#### **C. h) Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumurile**

- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.
- La amplasarea instalațiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferință: sub spații verzi, sub insule de dirijare a circulației, sub trotuare, sub partea carosabilă (numai în cazuri excepționale).
- Amplasarea rețelelor subterane se face în afara părții carosabile a străzilor.
- Dacă nu este posibilă din punct de vedere tehnic amplasarea rețelelor în afara părții carosabile, rețelele se vor amplasa și în partea carosabilă respectând următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele.
- Rețelele subterane electrice și de comunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.
- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii.
- Conductele rețelelor de distribuție se montează îngropat, montajul aerian fiind admis în cazuri justificate tehnic și economic.
- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,5 m sub cota axului drumului și la minim 0,8 m sub cota părții de jos a șanțului.
- Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,00 m.
- Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.

#### **C. i) Amplasarea față de drumurile publice**

- Distanțele care se vor respecta între diferite tipuri de **parcaje si clădiri** vor ține seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele:
- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii – 5 m.

#### **C. j) Împrejmuiri**

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

## **5. GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**

#### **GC. a) Tipuri de subzone funcționale:**

- Cimitire.
- Puncte de colectare a deșeurilor.

#### **GC. b) Funcțiunea predominantă a zonei:**

- Gospodărire comunală în cazul cimitirelor;
- Puncte de colectare a deșeurilor.

#### **GC. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- Funcția agricolă în zona de protecție, spațiu verde, perdele de protecție în cazul cimitirelor;

- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico - edilitare.

**GC. d) Utilizările permise**

- Cimitire - funcția specifică și cea complementară.

**GC. e) Utilizări permise cu condiții**

- Cimitire - agricultură numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.
- La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de gospodărire comunală, trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv 1000 m. Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

**GC. f) Interdicții permanente**

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

**GC. g) Amplasament**

- Cimitire la marginea localității;
- Fose septice în gospodării la minim 10 m față de sursele de apă - (fântâni);
- Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleata proprie sau pompa. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.
- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului;
- La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
  - Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
  - Amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural - urbanistic al zonei să nu fie afectate;
  - Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
  - Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele

protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.  
Amplasarea grajdurilor la minim 100 m față de zonele locuibile.

## **6. TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ**

### **TE. a) Tipurile de subzone funcționale**

- zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- zona rețelei de medie tensiune 20 Kv.
- zona rețelei de medie tensiune 100 Kv.

### **TE. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

### **TE. c) Utilizările permise**

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărire de apă, etc.);
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

### **TE. d) Utilizări permise cu condiții**

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:
  - Distanțele minime de protecție sanitară;
  - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților.
- Autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare din zonele cu patrimoniu arheologic se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de ORDONANȚA nr. 43 din 30 ianuarie 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național) republicată.

### **TE. e) Utilizări interzise**

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

### **TE. f) Zone de protecție instituite**

- Pentru alimentarea cu apă, de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.
- Rețelele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24 m.
- Rețelele electrice de medie tensiune (100KV) au zona de protecție de 37 m.
- În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la E.ON Moldova/Transelectrica.

## **7. P - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT**

### **P. a) Tipuri de subzone funcționale**

- spații plantate publice;

- spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților.

**P. b) Funcțiunea predominantă a zonei**

- Spații plantate, amenajate sau naturale.

**P. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Zona pentru echipare tehnico – edilitară;
- Zona de gospodărire comunală.

**P. d) Utilizările permise**

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră, precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă;
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.
- În cazul în care o suprafața de teren cartată și marcată pe planșă cu zonificarea funcțională “Spații verzi, sport, agrement, paduri” se afla pe un teren proprietate privată și nu este un teren cu funcție de perdea de protecție, parc, parc dendrologic, sau înscrisă în registrul spațiilor verzi, se consideră excepție și se va reglementa urbanistic conform zonificării funcționale “Locuințe și funcțiuni complementare”.

**P. e) Utilizări permise cu condiții**

- Construcții compatibile cu zona verde, dar nu mai mult de 10 - 15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației care va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

**P. f) Utilizări interzise**

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

**P. g) Amplasament**

- În zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- În zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață.
- Se vor lua măsuri în vederea creșterii suprafețelor de spații verzi, până la atingerea suprafeței de 26 mp/locuitor, conform prevederilor legale.

## U.T.R. 3 Râșca - L<sub>1</sub>, IS, A, C, GC, TE, P

### **Zone funcționale**

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- A – Zonă pentru unități agricole
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- GC – Zonă gospodărire comunală
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

## **1. L - ZONA DE LOCUINȚE**

### **1.1 L<sub>1</sub> - ZONA DE LOCUINȚE – locuințe individuale în loturi**

#### **L<sub>1</sub>. a) Definirea zonei**

- Zona ocupată cu locuințe individuale amplasate în loturi, cu regim de înălțime (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M), inclusiv construcțiile de cazare turistică de tip vilă, pensiune, motel, minihotel.

#### **L<sub>1</sub>. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Locuirea (individuală).

#### **L<sub>1</sub>. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, turism, meșteșuguri, etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire și care nu se încadrează în prescripțiile specifice zonelor industriale.
- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor.

#### **L<sub>1</sub>. d) Utilizările permise**

- Construcții de locuințe sau locuințe și funcțiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcții executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional, finisaje exterioare, etc.
- Modernizări și reparații la clădiri existente pe bază de documentații conform normelor în vigoare, cu condiția de menținere a aceleiași funcțiuni și suprafețe construite.
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.
- Îndepărtarea construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii, etc).
- Sunt permise amplasarea construcțiilor pentru mica industrie, a căror tehnologie nu poluează zona de locuit și numai pe bază de proiecte avizate și autorizate (la minim 15 m distanță față de ferestrele locuințelor).

#### **L<sub>1</sub>. e) Utilizări permise cu condiții:**

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



**L<sub>1</sub>. f) Interdicții temporare:**

- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare, până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare, până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților;
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Restricțiile Legii 24 din 2007, actualizată și republicată, se aplică doar la suprafețele înregistrate în registrul spațiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

**L<sub>1</sub>. g) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În zonele de protecție sanitară conform art. 12 din Ordinul 119 din 2014: Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitara pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămate pentru om sau animale. Nu se vor autoriza locuințe noi, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protecție sanitara de 50 m în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursa proprie.
- În cazul cimitirelor noi se vor înființa și respecta zonele de protecție de 100 m, conform Normelor tehnice și sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului și deshumerii cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum și a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.
- În subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

**L<sub>1</sub>. h) Orientarea față de punctele cardinale**

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstițiul de iarnă.
- Amplasarea față de aliniament.
- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente cu respectarea condițiilor de zonă de protecție a drumurilor;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

**L<sub>1</sub>. i) Forma și dimensiunea parcelelor**

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuințe și clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții de locuit sau de cazare turistică în condiții optime.
- Suprafața minimă a parcelei va fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- La realizarea loturilor pentru parcelări se va avea în vedere posibilitatea sistematizării hotarelor, asigurarea lățimii minime la frontul de stradă, asigurarea accesului cu respectarea condițiilor de realizare a căilor de acces în funcție de lungimea acestora, pantă, condiții de amplasare și extindere a rețelei edilitare.

**L<sub>1</sub>. i) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**L<sub>1</sub>. j) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minim 12 m din axul drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m))
  - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;

**L<sub>1</sub>. k) Accese carosabile**

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

**L<sub>1</sub>. l) Accese pietonale**

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

- Creerea servituții de trecere se va înscrie obligatoriu în cartea funciară, dovada existenței acesteia se va face prin prezentarea extrasului informativ de carte funciară.

**L1. m) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, prin prezentarea avizului de racordare.
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale), dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.
- Platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

**L1. n) Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

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

**L1. o) Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.
- Se admite regimul de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M).

**L1. p) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.

**L1. q) Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.

**L1. r) Coeficientul de utilizare al terenului**

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M).
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

**L1. s) Parcaje**

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

- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.
- Din totalul locurilor de parcare, pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

**L<sub>1</sub>. t) Spații verzi și plantate**

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

**L<sub>1</sub>. u) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

## **2. IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

**IS. a) Definirea zonei**

- Zona ocupată de instituțiile publice și serviciile de interes general aferente acestora.

**IS. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Instituții publice și servicii de interes general.

**IS. c) Tipurile de subzone funcționale**

- culte
- comerciale
- prestări servicii

**IS. d) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

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

**IS. e) Utilizările permise**

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

**IS. f) Utilizări permise cu condiții**

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

**IS. g) Interdicții temporare:**

- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.
- Restricțiile Legii 24 din 2007, actualizată și republicată, se aplică doar la suprafețele înregistrate în registrul spațiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

**IS. h) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În zonele de protecție sanitară conform art. 12 din Ordinul 119 din 2014: Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămate pentru om sau animale. Nu se vor autoriza locuințe noi, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protecție sanitară de 50 m în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie.
- În cazul cimitirelor noi se vor înființa și respecta zonele de protecție de 100 m, conform Normelor tehnice și sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului și deshumerii cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum și a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.
- În subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

**IS. i) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de

salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $H/2$ ), dar nu mai puțin de 3 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **IS. j) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minim 12 m din axul drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m))
  - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
- Clădirile cu funcțiuni de interes public, mai ales cele comerciale și cele pentru alimentație publică situate la străzi principale, în zone de trafic pietonal intens se vor construi în front continuu și aliniat la trotuar.
- Pentru clădirile administrative, culturale sau de cult cu un personal mare se recomandă retragerea de la stradă/trotuar pentru asigurarea spațiului de parcare necesar pentru persoanele care frecventează instituția respectivă.

#### **IS. k) Accese carosabile și pietonale**

- Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto și pietonal.

#### **IS. l) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției obiectivelor este permisă dacă există posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente.
- Platforma pentru gunoi va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

#### **IS. m) Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

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

#### **IS. n) Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.
- Se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M).

#### **IS. o) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.



- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejurii.

**IS. p) Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.

**IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului**

C.U.T. - coeficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T., poate fi:

- 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M).
- 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
- 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

**IS. r) Parcaje**

- Se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor pentru personalul propriu și pentru persoanele care frecventează instituția/unitatea respectivă.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.

**IS. s) Spații verzi și plantate**

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, conform Anexei 6 din R.G.U.

**IS. t) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejurii tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejuririlor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejuririlor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejuririlor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejurire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

## **2.1. UNITĂȚI DE CULT**

**IS. 1. a) Principii:**

- Vecinătăți liniștite
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
- Conlucrarea cu unități și servicii publice
- Amplasare în zone compatibile
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprie construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile

**IS. 1. b) Orientarea față de punctele cardinale**

- În funcție de specificul cultului.



**IS. 1. c) Amplasarea în interiorul parcelei**

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

**IS. 1. d) Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților.

**IS. 1. e) Amplasarea față de drumurile publice**

Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

**IS. 1. f) Accese carosabile**

- Se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale.

**IS. 1. g) Norme:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața a deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserica parohială	Populație aparținând aceleiași confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Cimitire	Populație totală	total localitate	nenormabil	2,0-2,5 m

**IS. 1. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

**IS. 1. i) Parcelarea**

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelilor tehnico-edilitare.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

**IS. 1. j) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.

**IS. 1. k) Aspectul exterior al construcțiilor**

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

**IS. 1. l) Procentul de ocupare al terenului**

- Nu este prevăzut un grad maxim de ocupare al terenului.

**IS. 1. m) Parcaje**

- Construcții de cult - minim 5 locuri de parcare.

**IS. 1. n) Spații verzi și plantate**

- Construcții de cult - spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă.

**IS. 1. o) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

**2.2. UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII****IS. 2. a) Principii:**

- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public.
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție.

**IS. 2. b) Reguli:**

- Amplasarea în zone compatibile și evitarea terenurilor impropriei construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare.
- Echipare tehnico-edilitară.
- Asigurarea parcajelor și depozitărilor.
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.
- Asigurarea accesului pentru unități de urgență în conformitate cu avizele și reglementările legale.

**IS. 2. c) Amplasarea în interiorul parcelei**

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

**IS. 2. d) Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau pentru protecția împotriva zgomotelor și nocivităților.

**IS. 2. e) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

**IS. 2. f) Accese carosabile**

- Construcții comerciale - se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

**IS. 2. g) Norme:**

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

**IS. 2. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

**IS. 2. i) Parcelarea**

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

**IS. 2. j) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se

construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.

**IS. 2. k) Aspectul exterior al construcțiilor**

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

**IS. 2. l) Procentul de ocupare al terenului**

- Pentru zonele comerciale P.O.T. - ul poate ajunge la 30%.

**IS. 2. m) Coeficientul de utilizare al terenului**

- ~ 1,2 mpadc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
- ~ 0,9 mpadc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
- ~ 0,6 mpadc/mp teren pentru (S)+P+(M).

**IS. 2. n) Parcaje**

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

**IS. 2. o) Spații verzi și plantate**

- Construcții comerciale - 2 - 5% din suprafața terenului.

**IS. 2. p) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

## **3. A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE**

**A. a) Definirea zonei**

- Zonă cu activități de producție agricolă, centre agricole, centre de prelucrare primară a produselor agricole, centre zootehnice, centre de mecanizare, etc.

**A. b) Tipurile de subzone funcționale**

- Centre agricole (sedii unități agricole)
- Centre zootehnice (ferme zootehnice)
- Centre de prelucrare primară a produselor agricole (abatoare, combinate de prelucrare a cărnii, fabrică de nutrețuri.

**A. c) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Producția de bunuri agricole, întreținere utilaje agricole.

**A. d) Funcțiuni complementare zonei**

- Locuințe de serviciu.

**A. e) Utilizările permise**

- Sunt permise activitățile specifice acestei zone.

**A. f) Utilizări permise cu condiții:**

- Adăposturi și remize pentru utilaje agricole, adăposturi, grajduri, padocuri pentru animale, baze de furaje.

**A. g) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Se va ține seama la amplasarea de incinte noi de Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății față de zonele de locuit, dotări social-culturale, turism.
- Se interzice depozitarea materialelor de construcție în zona aferentă drumurilor publice.
- Se interzice amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în zonele de intersecții de drumuri care prin amplasarea acestora conduc la diminuarea vizibilității în intersecții și a măririi factorului de risc și a numărului de accidente.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
  - DJ – 12 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

**A. h) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Construcțiile din incintă, pentru activitățile principale cât și pentru funcțiunile anexă se vor amplasa comasat, excepție făcându-se din motive tehnologice sau de securitate.

**A. i) Accese carosabile**

- Se va asigura legătura acestor incinte la drumurile publice precum și la drumurile de exploatare agricolă spre terenurile pe care le lucrează.

**A. j) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Incintele agricole trebuiesc acordate la rețeaua electrică.
- Alimentarea cu apă potabilă se va face din surse proprii (puțuri) sau prin racordarea la rețeaua publică.
- Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare locală sau în microstații proprii de epurare.
- Apele uzate tehnologice se evacuează în rețeaua locală după preepurare sau în microstații proprii de epurare.

**A. k) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.

**A. l) Procentul de ocupare al terenului**

- pentru Unitățile agricole existente:
  - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- pentru Unitățile agricole propuse:
  - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

**A. m) Coeficientul de utilizare al terenului**

- pentru Unitățile agricole existente:
  - nu este prevăzut un coeficient maxim de utilizare a terenului.
- pentru Unitățile agricole propuse:
  - coeficientul maxim de utilizare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

**A. n) Parcaje**

- Parcajele pentru autovehicule se vor face exclusiv în interiorul incintelor.

**A. o) Spații verzi și plantate**

- Zonele libere din incintă vor fi amenajate cu spații verzi.
- Pe conturul incintelor se va prevedea plantație înaltă.

## **4. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

**C. a) Tipurile de subzone funcționale**

- căi rutiere propuse pe trasee noi;
- căi rutiere.

**C. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Căi de comunicație și construcții aferente existente.

**C. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun.
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale și fâșii verzi intermediare.
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

**C. d) Utilizările permise**

- Întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public.
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor.
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului.

**C. e) Utilizări interzise**

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local.
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zona drumului.
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor.
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire, în cazurile:
  - Trasee viitoare pentru căi de comunicație.
  - Amenajări intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire.
- Se interzice lucrul și parcare pe carosabil.
- Se interzice perturbarea traficului de către accesul la stațiile de alimentare cu carburanți auto.

**C. f) Accese carosabile și pietonale**

- Caracteristicile accesului auto trebuie să corespundă importanței și destinației imobilului sau ansamblului servit și să permită satisfacerea regulilor minime de securitate (protecție contra incendiilor, protecție civilă, ambulanță).
- În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,5 m.
- Locuințele pot, în mod excepțional, să nu dispună decât de acces pietonal, sub rezerva posibilității utilizării ca acces auto ocazional pentru caz de urgență.
- Orice drum public sau privat trebuie să aibă caracteristici adaptate pentru accesul materialelor de intervenție contra incendiilor.
- Trotuarele adiacente carosabilului vor avea lățimi corespunzătoare categoriei de stradă și fluxului de pietoni.

**C. g) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.
- În zonele propuse la extindere se va rezerva terenul necesar pentru străzile noi, la ampriză conform normelor – pentru carosabil, trotuare pietonale, șanț sau rigolă de scurgere a apelor de ploaie, piste de bicicliști, inclusiv prin asigurarea continuității stradale.

**C. h) Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumurile**

- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.
- La amplasarea instalațiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferință: sub spații verzi, sub insule de dirijare a circulației, sub trotuare, sub partea carosabilă (numai în cazuri excepționale).
- Amplasarea rețelelor subterane se face în afara părții carosabile a străzilor.
- Dacă nu este posibilă din punct de vedere tehnic amplasarea rețelelor în afara părții carosabile, rețelele se vor amplasa și în partea carosabilă respectând următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele.
- Rețelele subterane electrice și de comunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.
- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii.
- Conducele rețelelor de distribuție se montează îngropat, montajul aerian fiind admis în cazuri justificate tehnic și economic.
- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,5 m sub cota axului drumului și la minim 0,8 m sub cota părții de jos a șanțului.
- Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,00 m.
- Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.

**C. i) Amplasarea față de drumurile publice**

- Distanțele care se vor respecta între diferite tipuri de **parcaje si clădiri** vor ține seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele:
- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii – 5 m.

**C. j) Împrejmuiri**

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



## **5. GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**

### **GC. a) Tipuri de subzone funcționale:**

- Cimitire.
- Puncte de colectare a deșeurilor.

### **GC. b) Funcțiunea predominantă a zonei:**

- Gospodărire comunală în cazul cimitirelor;
- Puncte de colectare a deșeurilor.

### **GC. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

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

### **GC. d) Utilizările permise**

- Cimitire - funcția specifică și cea complementară.

### **GC. e) Utilizări permise cu condiții**

- Cimitire - agricultură numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.
- La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de gospodărire comunală, trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv 1000 m. Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

### **GC. f) Interdicții permanente**

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

### **GC. g) Amplasament**

- Cimitire la marginea localității;
- Fose septice în gospodăria la minim 10 m față de sursele de apă - (fântâni);
- Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea

apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleata proprie sau pompa. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului;
- La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
- Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Amplasarea punctelor de colectare a gunoierului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural - urbanistic al zonei să nu fie afectate;
- Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoierului stradal;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoierilor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.
- Amplasarea grajdurilor la minim 100 m față de zonele locuibile.

## **6. TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ**

### **TE. a) Tipurile de subzone funcționale**

- zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- zona rețelei de medie tensiune 20 Kv.

### **TE. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

### **TE. c) Utilizările permise**

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărire de apă, etc.);
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

### **TE. d) Utilizări permise cu condiții**

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:
  - Distanțele minime de protecție sanitară;
  - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

### **TE. e) Utilizări interzise**

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

### **TE. f) Zone de protecție instituite**

- Pentru alimentarea cu apă, de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.
- Rețelele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24 m.
- În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la E.ON Moldova/Transelectrica.

## **7. P - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT**

### **P. a) Tipuri de subzone funcționale**

- spații plantate publice;
- spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților.

### **P. b) Funcțiunea predominantă a zonei**

- Spații plantate, amenajate sau naturale.

### **P. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Zona pentru echipare tehnico – edilitară;
- Zona de gospodărire comunală.

### **P. d) Utilizările permise**

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră, precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă;
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.
- În cazul în care o suprafața de teren cartată și marcată pe planșă cu zonificarea funcțională "Spații verzi, sport, agrement, paduri" se afla pe un teren proprietate privată și nu este un teren cu funcție de perdea de protecție, parc, parc dendrologic, sau înscrisă în registrul spațiilor verzi, se consideră excepție și se va reglementa urbanistic conform zonificării funcționale "Locuințe și funcțiuni complementare".

### **P. e) Utilizări permise cu condiții**

- Construcții compatibile cu zona verde, dar nu mai mult de 10 - 15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației care va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

### **P. f) Utilizări interzise**

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

### **P. g) Amplasament**

- În zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- În zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață.
- Se vor lua măsuri în vederea creșterii suprafețelor de spații verzi, până la atingerea suprafeței de 26 mp/locuitor, conform prevederilor legale.

## U.T.R 4 Șoimărești

### U.T.R 4a Șoimărești - L<sub>1</sub>, IS, A, GC, C, TE, P

#### **Zone funcționale**

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- A – Zonă pentru unități agricole
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

## 1. L - ZONA DE LOCUINȚE

### 1.1 L<sub>1</sub> - ZONA DE LOCUINȚE – locuințe individuale în loturi

#### **L<sub>1</sub>. a) Definirea zonei**

- Zona ocupată cu locuințe individuale amplasate în loturi, cu regim de înălțime (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M) inclusiv construcțiile de cazare turistică de tip vilă, pensiune, motel, minihotel.

#### **L<sub>1</sub>. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Locuirea (individuală).

#### **L<sub>1</sub>. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, turism, meșteșuguri, etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire și care nu se încadrează în prescripțiile specifice zonelor industriale.
- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor.

#### **L<sub>1</sub>. d) Utilizările permise**

- Construcții de locuințe sau locuințe și funcțiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcții executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional, finisaje exterioare, etc.
- Modernizări și reparații la clădiri existente pe bază de documentații conform normelor în vigoare, cu condiția de menținere a aceleiași funcțiuni și suprafețe construite.
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.
- Îndepărtarea construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii, etc).
- Sunt permise amplasarea construcțiilor pentru mica industrie, a căror tehnologie nu poluează zona de locuit și numai pe bază de proiecte avizate și autorizate (la minim 15 m distanță față de ferestrele locuințelor).

**L<sub>1</sub>. e) Utilizări permise cu condiții:**

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

**L<sub>1</sub>. f) Interdicții temporare:**

- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatatea acestuia se face cu acordul Custodelui.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare, până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare, până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților;
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Restricțiile Legii 24 din 2007, actualizată și republicată, se aplică doar la suprafețele înregistrate în registrul spațiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

**L<sub>1</sub>. g) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

**L<sub>1</sub>. h) Orientarea față de punctele cardinale**

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstițiul de iarnă.
- Amplasarea față de aliniament.
- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente cu respectarea condițiilor de zonă de protecție a drumurilor;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

**L<sub>1</sub>. i) Forma și dimensiunea parcelelor**

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuințe și clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșuruite.
- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții de locuit sau de cazare turistică în condiții optime.

- Suprafața minimă a parcelei va fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- La realizarea loturilor pentru parcelări se va avea în vedere posibilitatea sistematizării hotarelor, asigurarea lățimii minime la frontul de stradă, asigurarea accesului cu respectarea condițiilor de realizare a căilor de acces în funcție de lungimea acestora, pantă, condiții de amplasare și extindere a rețelei edilitare.

**L<sub>1</sub>. i) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**L<sub>1</sub>. j) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minim 12 m din axul drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m))
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minim 10 m din axul drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m))
  - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;

**L<sub>1</sub>. k) Accese carosabile**

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

**L<sub>1</sub>. l) Accese pietonale**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese



pietonale;

- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii);
- Crearea servituții de trecere se va înscrie obligatoriu în cartea funciară, dovada existenței acesteia se va face prin prezentarea extrasului informativ de carte funciară.

#### **L<sub>1</sub>. m) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, prin prezentarea avizului de racordare.
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale), dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.
- Platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

#### **L<sub>1</sub>. n) Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

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

#### **L<sub>1</sub>. o) Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.  
Se admite regimul de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M)

#### **L<sub>1</sub>. p) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejuririi.

#### **L<sub>1</sub>. q) Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.

#### **L<sub>1</sub>. r) Coeficientul de utilizare al terenului**

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).



- 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

**L<sub>1</sub>. s) Parcaje**

- Câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, în funcție de gradul de motorizare.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.
- Din totalul locurilor de parcare, pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

**L<sub>1</sub>. t) Spații verzi și plantate**

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

**L<sub>1</sub>. u) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

## **2. IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

**IS. a) Definirea zonei**

- Zona ocupată de instituțiile publice și serviciile de interes general aferente acestora.

**IS. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Instituții publice și servicii de interes general.

**IS. c) Tipurile de subzone funcționale**

- culte
- învățământ
- comerciale
- prestări servicii

**IS. d) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

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

**IS. e) Utilizările permise**

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

**IS. f) Utilizări permise cu condiții**

- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu

se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive, etc.).

**IS. g) Interdicții temporare:**

- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acestuia se face cu acordul Custodelui.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.
- Restricțiile Legii 24 din 2007, actualizată și republicată, se aplică doar la suprafețele înregistrate în registrul spațiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

**IS. h) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

**IS. i) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime

necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**IS. j) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minim 12 m din axul drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m))
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri naționale - minim 10 m din axul drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m))
  - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
- Clădirile cu funcțiuni de interes public, mai ales cele comerciale și cele pentru alimentație publică situate la străzi principale, în zone de trafic pietonal intens se vor construi în front continuu și aliniat la trotuar.

**IS. k) Accese carosabile și pietonale**

- Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto și pietonal.

**IS. l) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției obiectivelor este permisă dacă există posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente.
- Platforma pentru gunoi va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

**IS. m) Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

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

**IS. n) Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.
- Se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M).

**IS. o) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.

**IS. p) Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.

**IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului**

- C.U.T. - coeficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T., poate fi:
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M).
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

**IS. r) Parcaje**

- Se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor pentru personalul propriu și pentru persoanele care frecventează instituția/unitatea respectivă.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.

**IS. s) Spații verzi și plantate**

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, conform Anexei 6 din R.G.U.

**IS. t) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

**2.1. UNITĂȚI DE CULT****IS. 1. a) Principii:**

- Vecinătăți liniștite
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
- Conlucrarea cu unități și servicii publice
- Amplasare în zone compatibile
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile

**IS. 1. b) Orientarea față de punctele cardinale**

- În funcție de specificul cultului.

**IS. 1. c) Amplasarea în interiorul parcelei**

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

**IS. 1. d) Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților.

**IS. 1. e) Amplasarea față de drumurile publice**

Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

**IS. 1. f) Accese carosabile**

- Se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale.

**IS. 1. g) Norme:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață a deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserica parohială	Populație aparținând aceleiași confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Cimitire	Populație totală	total localitate	nenormabil	2,0-2,5 m

**IS. 1. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

**IS. 1. i) Parcelarea**

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

**IS. 1. j) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.

**IS. 1. k) Aspectul exterior al construcțiilor**

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

**IS. 1. l) Procentul de ocupare al terenului**

- Nu este prevăzut un grad maxim de ocupare al terenului.

**IS. 1. m) Parcaje**

- Construcții de cult - minim 5 locuri de parcare.

**IS. 1. n) Spații verzi și plantate**

- Construcții de cult - spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă.

**IS. 1. o) Împrejurimi**

- Se recomandă împrejurimi tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

**2.2. UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII****IS. 2. a) Principii:**

- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public.
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție.

**IS. 2. b) Reguli:**

- Amplasarea în zone compatibile și evitarea terenurilor impropriei construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare.
- Echipare tehnico-edilitară.
- Asigurarea parcajelor și depozitărilor.
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.
- Asigurarea accesului pentru unități de urgență în conformitate cu avizele și reglementările legale.

**IS. 2. c) Amplasarea în interiorul parcelei**

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

**IS. 2. d) Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau pentru protecția împotriva zgomotelor și nocivităților.

**IS. 2. e) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

**IS. 2. f) Accese carosabile**

- Construcții comerciale - se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

**IS. 2. g) Norme:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	Total populație; norma: 200 mp Adc/ 1.000 locuitori	zona 2.000- 5.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp

**IS. 2. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

**IS. 2. i) Parcelarea**

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a rețelilor tehnico-edilitare.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

**IS. 2. j) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.

**IS. 2. k) Aspectul exterior al construcțiilor**

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

**IS. 2. l) Procentul de ocupare al terenului**

- Pentru zonele comerciale P.O.T. - ul poate ajunge la 30%.



**IS. 2. m) Coeficientul de utilizare al terenului**

- ~ 1,2 mpadc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
- ~ 0,9 mpadc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
- ~ 0,6 mpadc/mp teren pentru (S)+P+(M).

**IS. 2. n) Parcaje**

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

**IS. 2. o) Spații verzi și plantate**

- Construcții comerciale - 2 - 5% din suprafața terenului.

**IS. 2. p) Împrejmuiri**

Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

## **2.3. UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT**

**IS. 3. a) Principii:**

- Cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (ex: școală - grădiniță).
- Asigurarea spațiilor verzi și de joacă.
- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice.
- Conlucrare cu alte unități de interes public.

**IS. 3. b) Reguli:**

- Evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare.
- Evitarea terenurilor improprie construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile.
- Asigurarea echipării tehnico-edililitare.
- Asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor.
- Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de minim 12,0 m.

**IS. 3. c) Orientarea față de punctele cardinale**

- Sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord - sud.

**IS. 3. d) Amplasarea în interiorul parcelei**

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

**IS. 3. e) Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților.

**IS. 3. f) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

**IS. 3. g) Accese carosabile**

- Construcții de învățământ - se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

**IS. 3. j) Accese pietonale**

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

**IS. 3. k) Norme:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Grădinițe	Populație preșcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	Zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Școli primare și gimnaziale	Populație cu școlarizare 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	Populație 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

**IS. 3. l) Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

**IS. 3. m) Parcelarea**

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelilor tehnico-edilitare.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

**IS. 3. n) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor

de igienă.

- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

**IS. 3. o) Aspectul exterior al construcțiilor**

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

**IS. 3. p) Procentul de ocupare al terenului**

- 25% teren ocupat cu construcții - 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori) – din terenul total.
- Amplasare organizată în patru zone, în funcție de capacitatea unității de învățământ: zonă ocupată de construcție, zonă pentru recreație, de regulă, asfaltată, zona terenului sportiv și zona verde, grădină cu flori.
- Pentru grădinițe, se va asigura o suprafață de teren de minim 22 mp/copil, iar, pentru școli, o suprafață minimă de 20 mp/copil.

**IS. 3. q) Parcaje**

- Construcții de învățământ - 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

**IS. 3. r) Spații verzi și plantate**

- Construcții de învățământ - minim 20% din spațiul disponibil.

**IS. 3. s) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

## **3. GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**

**GC. a) Tipuri de subzone funcționale:**

- Cimitire.
- Puncte de colectare a deșeurilor.

**GC. b) Funcțiunea predominantă a zonei:**

- Gospodărire comunală în cazul cimitirelor;
- Puncte de colectare a deșeurilor.

**GC. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

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

**GC. d) Utilizările permise**

- Cimitire - funcția specifică și cea complementară.

**GC. e) Utilizări permise cu condiții**

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

- La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de gospodărire comunală, trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv 1000 m. Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatatea acestuia se face cu acordul Custodelui.

**GC. f) Interdicții permanente**

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

**GC. g) Amplasament**

- Cimitire la marginea localității;
- Fose septice în gospodării la minim 10 m față de sursele de apă - (fântâni);
- Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aiba capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleata proprie sau pompa. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.
- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului;
- La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
  - Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
  - Amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural - urbanistic al zonei să nu fie afectate;
  - Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
  - Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.
- Amplasarea grajdurilor la minim 100 m față de zonele locuibile.

## **4. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

### **C. a) Tipurile de subzone funcționale**

- căi rutiere propuse pe trasee noi;
- căi rutiere.

### **C. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Căi de comunicație și construcții aferente existente.

### **C. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun.
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale și fâșii verzi intermediare.
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

### **C. d) Utilizările permise**

- Întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public.
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor.
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului.

### **C. e) Utilizări interzise**

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local.
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zona drumului.
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei.
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire, în cazurile:
  - Trasee viitoare pentru căi de comunicație.
  - Amenajări intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire.
- Se interzice lucrul și parcare pe carosabil.
- Se interzice perturbarea traficului de către accesul la stațiile de alimentare cu carburanți auto.

### **C. f) Accese carosabile și pietonale**

- Caracteristicile accesului auto trebuie să corespundă importanței și destinației imobilului sau ansamblului servit și să permită satisfacerea regulilor minime de securitate (protecție contra incendiilor, protecție civilă, ambulanță).
- În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,5 m.
- Locuințele pot, în mod excepțional, să nu dispună decât de acces pietonal, sub rezerva posibilității utilizării ca acces auto ocazional pentru caz de urgență.
- Orice drum public sau privat trebuie să aibă caracteristici adaptate pentru accesul materialelor de intervenție contra incendiilor.
- Trotuarele adiacente carosabilului vor avea lățimi corespunzătoare categoriei de stradă și fluxului de pietoni.

**C. g) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.
- În zonele propuse la extindere se va rezerva terenul necesar pentru străzile noi, la ampriză conform normelor – pentru carosabil, trotuare pietonale, șanț sau rigolă de scurgere a apelor de ploaie, piste de bicicliști, inclusiv prin asigurarea continuității stradale.

**C. h) Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumurile**

- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.
- La amplasarea instalațiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferință: sub spații verzi, sub insule de dirijare a circulației, sub trotuare, sub partea carosabilă (numai în cazuri excepționale).
- Amplasarea rețelelor subterane se face în afara părții carosabile a străzilor.
- Dacă nu este posibilă din punct de vedere tehnic amplasarea rețelelor în afara părții carosabile, rețelele se vor amplasa și în partea carosabilă respectând următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele.
- Rețelele subterane electrice și de comunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.
- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii.
- Conductele rețelelor de distribuție se montează îngropat, montajul aerian fiind admis în cazuri justificate tehnic și economic.
- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,5 m sub cota axului drumului și la minim 0,8 m sub cota părții de jos a șanțului.
- Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,00 m.
- Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.

**C. i) Amplasarea față de drumurile publice**

- Distanțele care se vor respecta între diferite tipuri de **parcaje si clădiri** vor ține seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele:
- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii – 5 m.

**C. j) Împrejmuiri**

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

## **5. TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ**

**TE. a) Tipurile de subzone funcționale**

- zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- zona rețelei de medie tensiune 20 Kv.

**TE. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

**TE. c) Utilizările permise**

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărire de apă, etc.);
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

**TE. d) Utilizări permise cu condiții**

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:
  - Distanțele minime de protecție sanitară;
  - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul Custodelui.

**TE. e) Utilizări interzise**

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

**TE. f) Zone de protecție instituite**

- Rețelele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24 m.
- În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la E.ON Moldova/Transelectrica.
- Pentru alimentarea cu apă, de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

## **6. P - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT**

**P. a) Tipuri de subzone funcționale**

- spații plantate publice;
- spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;

**P. b) Funcțiunea predominantă a zonei**

- Spații plantate, amenajate sau naturale.

**P. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Zona pentru echipare tehnico – edilitară;
- Zona de gospodărire comunală.

**P. d) Utilizările permise**

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră, precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;



- Plantații decorative și de odihnă;
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.
- În cazul în care o suprafața de teren cartată și marcată pe planșă cu zonificarea funcțională "Spații verzi, sport, agrement, păduri" se afla pe un teren proprietate privată și nu este un teren cu funcție de perdea de protecție, parc, parc dendrologic, sau înscrisă în registrul spațiilor verzi, se consideră excepție și se va reglementa urbanistic conform zonificării funcționale "Locuințe și funcțiuni complementare".

**P. e) Utilizări permise cu condiții**

- Construcții compatibile cu zona verde, dar nu mai mult de 10 - 15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației care va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activităților în perimetrul rezervațiilor naturale și în vecinătatea acestora se face cu acordul Custodelui.

**P. f) Utilizări interzise**

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

**P. g) Amplasament**

- În zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- În zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață.
- Se vor lua măsuri în vederea creșterii suprafețelor de spații verzi, până la atingerea suprafeței de 26 mp/locuitor, conform prevederilor legale.

## **U.T.R 4b Șoimărești – Zonă de protecție arhitecturală Biserica “Sf. Mihail și Gavril”**

**– L<sub>1</sub>, IS, GC, C, TE, P**

### ***Zone funcționale***

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

## **1. L - ZONA DE LOCUINȚE**

### **1.1 L<sub>1</sub> - ZONA DE LOCUINȚE – locuințe individuale în loturi**

#### **L<sub>1</sub>. a) Definirea zonei**

- Zona ocupată cu locuințe individuale amplasate în loturi, cu regim de înălțime (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), inclusiv construcțiile de cazare turistică de tip vilă, pensiune.

#### **L<sub>1</sub>. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Locuirea (individuală).

#### **L<sub>1</sub>. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, turism, meșteșuguri, etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire și care nu se încadrează în prescripțiile specifice zonelor industriale.
- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor.

#### **L<sub>1</sub>. d) Utilizările permise**

- Construcții de locuințe sau locuințe și funcțiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcții executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional, finisaje exterioare, etc.
- Modernizări și reparații la clădiri existente pe bază de documentații conform normelor în vigoare, cu condiția de menținere a aceleiași funcțiuni și suprafețe construite.
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.
- Îndepărtarea construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii, etc).
- Sunt permise amplasarea construcțiilor pentru mica industrie, a căror tehnologie nu poluează zona de locuit și numai pe bază de proiecte avizate și autorizate (la minim 15 m distanță față de ferestrele locuințelor).

**L1. e) Utilizări permise cu condiții:**

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

**L1. f) Interdicții temporare:**

- Autorizarea lucrărilor de construcții se va face în baza prezentului regulament, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Neamț
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a Bisericii Sf. Mihail și Gavril, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Neamț;
- Orice intervenție asupra monumentelor istorice se va face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Neamț;
- Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județene pentru Cultură Neamț, conform Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006;
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Neamț și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- În vecinătatea imediată a monumentelor istorice este obligatorie realizarea unui studiu de punere în valoare și armonizare a construcțiilor noi cu monumentul (documentație de specialitate, avizată);
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare, până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare, până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților;
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Restricțiile Legii 24 din 2007, actualizată și republicată, se aplică doar la suprafețele înregistrate în registrul spațiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

**L1. g) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

**L1. h) Orientarea față de punctele cardinale**

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.

- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstițiul de iarnă.
- Amplasarea față de aliniament.
- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente cu respectarea condițiilor de zonă de protecție a drumurilor;
- Retragera este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

**L<sub>1</sub>. i) Forma și dimensiunea parcelelor**

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuințe și clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții de locuit sau de cazare turistică în condiții optime.
- Suprafața minimă a parcelei va fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- La realizarea loturilor pentru parcelări se va avea în vedere posibilitatea sistematizării hotarelor, asigurarea lățimii minime la frontul de stradă, asigurarea accesului cu respectarea condițiilor de realizare a căilor de acces în funcție de lungimea acestora, pantă, condiții de amplasare și extindere a rețelei edilitare.

**L<sub>1</sub>. i) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**L<sub>1</sub>. j) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;

**L<sub>1</sub>. k) Accese carosabile**

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

supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere pentru lungimi mai mari de 25 m, cele cu o lungime de maxim 100 m, minim două benzi (7 m), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

**L<sub>1</sub>. l) Accese pietonale**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii);
- Crearea servituții de trecere se va înscrie obligatoriu în cartea funciară, dovada existenței acesteia se va face prin prezentarea extrasului informativ de carte funciară.

**L<sub>1</sub>. m) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, prin prezentarea avizului de racordare.
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale), dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.
- Platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

**L<sub>1</sub>. n) Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

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

**L<sub>1</sub>. o) Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.  
Se admite regimul de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M).

**L<sub>1</sub>. p) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate și a monumentelor de arhitectură cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
- La construcțiile noi se vor adapta volumetria și materialele specifice monumentului istoric: sarpantă, modenatură și decoratie, a formei și poziției golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor, etc.
- Este recomandată utilizarea tamplariei din lemn în locul celei din PVC sau metal.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.

- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.

**L<sub>1</sub>. q) Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.

**L<sub>1</sub>. r) Coeficientul de utilizare al terenului**

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

**L<sub>1</sub>. s) Parcaje**

- Câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, în funcție de gradul de motorizare.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.
- Din totalul locurilor de parcare, pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

**L<sub>1</sub>. t) Spații verzi și plantate**

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

**L<sub>1</sub>. u) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

## **2. IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

**IS. a) Definirea zonei**

- Zona ocupată de instituțiile publice și serviciile de interes general aferente acestora.

**IS. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Instituții publice și servicii de interes general.

**IS. c) Tipurile de subzone funcționale**

- culte



**IS. d) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

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

**IS. e) Utilizările permise**

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

**IS. f) Utilizări permise cu condiții**

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

**IS. g) Interdicții temporare:**

- Autorizarea lucrărilor de construcții se va face în baza prezentului regulament, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Neamț
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a Bisericii Sf. Mihail și Gavril, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Neamț;
- Orice intervenție asupra monumentelor istorice se va face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Neamț;
- Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județene pentru Cultură Neamț, conform Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006;
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Neamț și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- În vecinătatea imediată a monumentelor istorice este obligatorie realizarea unui studiu de punere în valoare și armonizare a construcțiilor noi cu monumentul (documentație de specialitate, avizată);
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.
- Restricțiile Legii 24 din 2007, actualizată și republicată, se aplică doar la suprafețele înregistrate în registrul spațiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

**IS. h) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.



- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

#### **IS. i) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $H/2$ ), dar nu mai puțin de 3 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **IS. j) Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
- Clădirile cu funcțiuni de interes public, mai ales cele comerciale și cele pentru alimentație publică situate la străzi principale, în zone de trafic pietonal intens se vor construi în front continuu și aliniat la trotuar.

#### **IS. k) Accese carosabile și pietonale**

- Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto și pietonal.

#### **IS. l) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției obiectivelor este permisă dacă există posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente.
- Platforma pentru gunoi va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

#### **IS. m) Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

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

**IS. n) Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.
- Se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M).

**IS. o) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate și a monumentelor de arhitectură cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
- La construcțiile noi se vor adapta volumetria și materialele specifice monumentului istoric: șarpantă, modenatură și decoratie, a formei și poziției golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor, etc.
- Este recomandată utilizarea tamplariei din lemn în locul celei din PVC sau metal.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.

**IS. p) Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.

**IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului**

- C.U.T. - coeficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare al terenului - C.U.T., poate fi:
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

**IS. r) Parcaje**

- Se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor pentru personalul propriu și pentru persoanele care frecventează instituția/unitatea respectivă.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.

**IS. s) Spații verzi și plantate**

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, conform Anexei 6 din R.G.U.

**IS. t) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

**2.1. UNITĂȚI DE CULT**

**IS. 1. a) Principii:**

- Vecinătăți liniștite
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
- Conlucrarea cu unități și servicii publice
- Amplasare în zone compatibile
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile

**IS. 1. b) Orientarea față de punctele cardinale**

- În funcție de specificul cultului.

**IS. 1. c) Amplasarea în interiorul parcelei**

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

**IS. 1. d) Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților.

**IS. 1. e) Amplasarea față de drumurile publice**

Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

**IS. 1. f) Accese carosabile**

- Se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale.

**IS. 1. g) Norme:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață a deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserica parohială	Populație aparținând aceleiași confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Cimitire	Populație totală	total localitate	nenormabil	2,0-2,5 m

**IS. 1. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

**IS. 1. i) Parcelarea**

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

**IS. 1. j) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.

**IS. 1. k) Aspectul exterior al construcțiilor**

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

**IS. 1. l) Procentul de ocupare al terenului**

- Nu este prevăzut un grad maxim de ocupare al terenului.

**IS. 1. m) Parcaje**

- Construcții de cult - minim 5 locuri de parcare.

**IS. 1. n) Spații verzi și plantate**

- Construcții de cult - spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă.

**IS. 1. o) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

### **3. GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**

**GC. a) Tipuri de subzone funcționale:**

- Cimitire.

- Puncte de colectare a deșeurilor.

**GC. b) Funcțiunea predominantă a zonei:**

- Gospodărire comunală în cazul cimitirelor;
- Puncte de colectare a deșeurilor.

**GC. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

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

**GC. d) Utilizările permise**

- Cimitire - funcția specifică și cea complementară.

**GC. e) Utilizări permise cu condiții**

- Autorizarea lucrărilor de construcții se va face în baza prezentului regulament, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Neamț
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a Bisericii Sf. Mihail și Gavril, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Neamț;
- Orice intervenție asupra monumentelor istorice se va face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Neamț;
- Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județene pentru Cultură Neamț, conform Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006;
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Neamț și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- În vecinătatea imediată a monumentelor istorice este obligatorie realizarea unui studiu de punere în valoare și armonizare a construcțiilor noi cu monumentul (documentație de specialitate, avizată);
- Cimitire - agricultură numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.
- La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de gospodărire comunală, trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv 1000 m. Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

**GC. f) Interdicții permanente**

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

**GC. g) Amplasament**

- Cimitire la marginea localității;
- Fose septice în gospodării la minim 10 m față de sursele de apă - (fântâni);
- Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleata proprie sau pompa. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.
- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului;
- La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
  - Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
  - Amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural - urbanistic al zonei să nu fie afectate;
  - Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
  - Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.
  - Amplasarea grajdurilor la minim 100 m față de zonele locuibile.

## **4. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

**C. a) Tipurile de subzone funcționale**

- căi rutiere propuse pe trasee noi;
- căi rutiere.

**C. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Căi de comunicație și construcții aferente existente.

**C. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun.
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale și fâșii verzi intermediare.
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

**C. d) Utilizările permise**

- Întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public.
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea,



alinieră, pietruirea și asfaltarea lor.

- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului.
- Autorizarea lucrărilor de construcții se va face în baza prezentului regulament, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Neamț
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a Bisericii Sf. Mihail și Gavril, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Neamț;
- Orice intervenție asupra monumentelor istorice se va face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Neamț;
- Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanță locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județene pentru Cultură Neamț, conform Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006;
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Neamț și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- În vecinătatea imediată a monumentelor istorice este obligatorie realizarea unui studiu de punere în valoare și armonizare a construcțiilor noi cu monumentul (documentație de specialitate, avizată);

#### **C. e) Utilizări interzise**

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local.
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zona drumului.
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei.
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire, în cazurile:
  - Trasee viitoare pentru căi de comunicație.
  - Amenajări intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire.
- Se interzice lucrul și parcare pe carosabil.
- Se interzice perturbarea traficului de către accesul la stațiile de alimentare cu carburanți auto.

#### **C. f) Accese carosabile și pietonale**

- Caracteristicile accesului auto trebuie să corespundă importanței și destinației imobilului sau ansamblului servit și să permită satisfacerea regulilor minime de securitate (protecție contra incendiilor, protecție civilă, ambulanță).
- În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,5 m.
- Locuințele pot, în mod excepțional, să nu dispună decât de acces pietonal, sub rezerva posibilității utilizării ca acces auto ocazional pentru caz de urgență.
- Orice drum public sau privat trebuie să aibă caracteristici adaptate pentru accesul materialelor de intervenție contra incendiilor.
- Trotuarele adiacente carosabilului vor avea lățimi corespunzătoare categoriei de stradă și fluxului de pietoni.

#### **C. g) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.
- În zonele propuse la extindere se va rezerva terenul necesar pentru străzile noi, la



ampriză conform normelor – pentru carosabil, trotuare pietonale, șanț sau rigolă de scurgere a apelor de ploaie, piste de bicicliști, inclusiv prin asigurarea continuității stradale.

#### **C. h) Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumurile**

- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.
- La amplasarea instalațiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferință: sub spații verzi, sub insule de dirijare a circulației, sub trotuare, sub partea carosabilă (numai în cazuri excepționale).
- Amplasarea rețelelor subterane se face în afara părții carosabile a străzilor.
- Dacă nu este posibilă din punct de vedere tehnic amplasarea rețelelor în afara părții carosabile, rețelele se vor amplasa și în partea carosabilă respectând următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele.
- Rețelele subterane electrice și de comunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.
- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii.
- Conducele rețelelor de distribuție se montează îngropat, montajul aerian fiind admis în cazuri justificate tehnic și economic.
- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,5 m sub cota axului drumului și la minim 0,8 m sub cota părții de jos a șanțului.
- Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,00 m.
- Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.

#### **C. i) Amplasarea față de drumurile publice**

- Distanțele care se vor respecta între diferite tipuri de **parcaje si clădiri** vor ține seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele:
- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii – 5 m.

#### **C. j) Împrejmuiri**

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

## **5. TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ**

#### **TE. a) Tipurile de subzone funcționale**

- zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- zona rețelei de medie tensiune 20 Kv.

#### **TE. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

**TE. c) Utilizările permise**

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărire de apă, etc.);
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

**TE. d) Utilizări permise cu condiții**

- Autorizarea lucrărilor de construcții se va face în baza prezentului regulament, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Neamț
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a Bisericii Sf. Mihail și Gavril, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Neamț;
- Orice intervenție asupra monumentelor istorice se va face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Neamț;
- Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județene pentru Cultură Neamț, conform Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006;
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Neamț și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- În vecinătatea imediată a monumentelor istorice este obligatorie realizarea unui studiu de punere în valoare și armonizare a construcțiilor noi cu monumentul (documentație de specialitate, avizată);
- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:
  - Distanțele minime de protecție sanitară;
  - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activităților în perimetrul rezervațiilor naturale și în vecinătatea acestora se face cu acordul Custodelui.

**TE. e) Utilizări interzise**

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

**TE. f) Zone de protecție instituite**

- Rețelele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24 m.
- În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la E.ON Moldova/Transelectrica.
- Pentru alimentarea cu apă, de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

## **6. P - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT**

### ***P. a) Tipuri de subzone funcționale***

- spații plantate publice;
- spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;

### ***P. b) Funcțiunea predominantă a zonei***

- Spații plantate, amenajate sau naturale.

### ***P. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei***

- Zona pentru echipare tehnico – edilitară;
- Zona de gospodărire comunală.

### ***P. d) Utilizările permise***

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră, precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă;
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.
- În cazul în care o suprafața de teren cartată și marcată pe planșă cu zonificarea funcțională "Spații verzi, sport, agrement, paduri" se afla pe un teren proprietate privată și nu este un teren cu funcție de perdea de protecție, parc, parc dendrologic, sau înscrisă în registrul spațiilor verzi, se consideră excepție și se va reglementa urbanistic conform zonificării funcționale "Locuințe și funcțiuni complementare".

### ***P. e) Utilizări permise cu condiții***

- Autorizarea lucrărilor de construcții se va face în baza prezentului regulament, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Neamț
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a Bisericii Sf. Mihail și Gavril, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Neamț;
- Orice intervenție asupra monumentelor istorice se va face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Neamț;
- Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județene pentru Cultură Neamț, conform Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006;
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Neamț și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- În vecinătatea imediată a monumentelor istorice este obligatorie realizarea unui studiu de punere în valoare și armonizare a construcțiilor noi cu monumentul (documentație de specialitate, avizată);
- Construcții compatibile cu zona verde, dar nu mai mult de 10 - 15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației care va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile

publice.

**P. f) Utilizări interzise**

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

**P. g) Amplasament**

- În zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- În zonele nepoluante, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață.
- Se vor lua măsuri în vederea creșterii suprafețelor de spații verzi, până la atingerea suprafeței de 26 mp/locuitor, conform prevederilor legale.

Întocmit,

Geograf,  
Costinel Idriceanu

Șef proiect,  
Arh. Eugen Alexandru Micșa