

TOPOPREST

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PR. NR. 571/17.11.2008

U.T.R. 3 SAT DUMBRAVA ROSIE – PARTEA DE SUD EST

COMUNA
≈ DUMBRAVA ROSIE ≈
Județul NEAMȚ

CUPRINS:

I. DELIMITARE ȘI ZONIFICARE U.T.R.	5
I.1. DENUMIREA U.T.R.	5
I.2. LIMITE U.T.R.	5
I.3. ZONE FUNCȚIONALE.....	5
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
II.1. L - ZONA DE LOCUINȚE.....	6
II.1.1 LI - ZONA DE LOCUINȚE – locuințe individuale în loturi.....	6
L ₁ . a) Definirea zonei	6
L ₁ . b) Funcțiunea dominantă a zonei	6
L ₁ . c) Funcțiunile complementare admise ale zonei.....	6
L ₁ . d) Utilizările permise.....	6
L ₁ . e) Utilizări permise cu condiții:.....	6
L ₁ . f) Interdicțiile permanente	6
L ₁ . g) Orientarea față de punctele cardinale.....	7
L ₁ . h) Forma și dimensiunea parcelelor	8
L ₁ . i) Amplasarea în interiorul parcelei	8
L ₁ . j) Amplasarea față de drumurile publice.....	8
L ₁ . k) Accese carosabile.....	8
L ₁ . l) Accese pietonale.....	9
L ₁ . m) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.....	9
L ₁ . n) Realizarea de rețele tehnico-edilitare.....	9
L ₁ . o) Înălțimea construcțiilor.....	9
L ₁ . p) Aspectul exterior al construcțiilor	9
L ₁ . q) Procentul de ocupare al terenului.....	10
L ₁ . r) Coeficientul de utilizare al terenului	10
L ₁ . s) Parcaje	10
L ₁ . t) Spații verzi și plantate	10
L ₁ . u) Împrejmuiri.....	10
II.2. IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	10
IS. a) Definirea zonei.....	10
IS. b) Funcțiunea dominantă a zonei	10
IS. c) Tipurile de subzone funcționale.....	11
IS. d) Funcțiunile complementare admise ale zonei	11
IS. e) Utilizările permise	11
IS. f) Utilizări permise cu condiții	11
IS. g) Interdicții temporare.....	11
IS. h) Interdicțiile permanente:.....	11
IS. i) Amplasarea în interiorul parcelei	12
IS. j) Amplasarea față de drumurile publice	12
IS. k) Accese carosabile și pietonale.....	13
IS. l) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente	13
IS. m) Realizarea de rețele tehnico-edilitare.....	13
IS. n) Înălțimea construcțiilor.....	13
IS. o) Aspectul exterior al construcțiilor	13
IS. p) Procentul de ocupare al terenului	13
IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului.....	14
IS. r) Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile:.....	14
IS. s) Parcaje	14
IS. t) Spații verzi și plantate	14
IS. u) Împrejmuiri.....	14
II.2.1. UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT	14
IS. 1. a) Principii:.....	14
IS. 1. b) Reguli:.....	14
IS. 1. c) Orientarea față de punctele cardinale.....	15
IS. 1. d) Amplasarea în interiorul parcelei	15
IS. 1. e) Amplasarea față de aliniament	15
IS. 1. f) Amplasarea față de drumurile publice.....	15
IS. 1. g) Accese carosabile.....	15
IS. 1. h) Accese pietonale	15
IS. 1. i) Norme:.....	15
IS. 1. j) Racordarea la rețele tehnico-edilitare	16
IS. 1. k) Parcelarea	16
IS. 1. l) Înălțimea construcțiilor	16
IS. 1. m) Aspectul exterior al construcțiilor	16
IS. 1. n) Procentul de ocupare al terenului	16

IS. 1. o) Parcaje	16
IS. 1. p) Spații verzi și plantate	16
IS. 1. q) Împrejmuiri.....	16
II.2.2. UNITĂȚI DE CULT.....	16
IS. 2. a) Principii:.....	16
IS. 2. b) Orientarea față de punctele cardinale	17
IS. 2. c) Amplasarea în interiorul parcelei	17
IS. 2. d) Amplasarea față de aliniament.....	17
IS. 2. e) Amplasarea față de drumurile publice	17
IS. 2. f) Accese carosabile	17
IS. 2. g) Norme:.....	17
IS. 2. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare	17
IS. 2. i) Parcelarea.....	17
IS. 2. j) Înălțimea construcțiilor	17
IS. 2. k) Aspectul exterior al construcțiilor	18
IS. 2. l) Procentul de ocupare al terenului	18
IS. 2. m) Parcaje	18
IS. 2. n) Spații verzi și plantate	18
IS. 2. o) Împrejmuiri.....	18
II.2.3 UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII	18
IS. 3. a) Principii:.....	18
IS. 3. b) Reguli:.....	18
IS. 3. c) Amplasarea în interiorul parcelei	18
IS. 3. d) Amplasarea față de aliniament.....	18
IS. 3. e) Amplasarea față de drumurile publice	19
IS. 3. f) Accese carosabile	19
IS. 3. g) Norme:.....	19
IS. 3. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare	19
IS. 3. i) Parcelarea.....	19
IS. 3. j) Înălțimea construcțiilor	19
IS. 3. k) Aspectul exterior al construcțiilor	20
IS. 3. l) Procentul de ocupare al terenului	20
IS. 3. m) Parcaje	20
IS. 3. n) Spații verzi și plantate	20
IS. 3. o) Împrejmuiri.....	20
II.2.4. UNITĂȚI PENTRU TURISM	20
IS. 4. a) Principii:.....	20
IS. 4. b) Reguli:.....	20
IS. 4. c) Orientarea față de punctele cardinale.....	20
IS. 4. d) Amplasarea în interiorul parcelei	20
IS. 4. e) Amplasarea față de aliniament	21
IS. 4. f) Amplasarea față de drumurile publice.....	21
IS. 4. g) Norme:.....	21
IS. 4. h) Accese carosabile.....	21
IS. 4. i) Accese pietonale	21
IS. 4. j) Racordarea la rețele tehnico-edilitare	21
IS. 4. k) Parcelarea.....	21
IS. 4. l) Înălțimea construcțiilor	21
IS. 4. m) Aspectul exterior al construcțiilor	22
IS. 4. n) Procentul de ocupare al terenului	22
IS. 4. o) Coeficientul de ocupare al terenului	22
IS. 4. p) Parcaje	22
IS. 4. q) Spații verzi și plantate	22
IS. 4. r) Împrejmuiri	22
II. 3. ID – ZONA UNITĂȚI SERVICII SI DEPOZITE	22
ID. a) Definirea zonei.....	22
ID. b) Funcțiunea dominantă a zonei.....	22
ID. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei	22
ID. d) Utilizările permise.....	22
ID. e) Interdicții temporare:	22
ID. f) Interdicțiile permanente:.....	22
ID. g) Forma și dimensiunea parcelelor.....	23
ID. k) Amplasarea în interiorul parcelei.....	23
ID. l) Amplasarea față de drumurile publice	23
ID. m) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente	23
ID. n) Înălțimea construcțiilor	23
ID. o) Aspectul exterior al construcțiilor	23
ID. p) Procentul de ocupare al terenului	24
ID. q) Parcaje	24
ID. r) Spații verzi și plantate	24
ID. s) Împrejmuiri	24

II.4. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE	24
C. a) Tipurile de subzone funcționale	24
C. b) Funcțiunea dominantă a zonei	24
C. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:	24
C. d) Utilizările permise	25
C. e) Utilizări interzise	25
C. f) Accese carosabile și pietonale	25
C. g) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	26
C. h) Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumurile	26
C. i) Amplasarea față de drumurile publice	26
C. j) Împrejmuiri	26
II. 5. A/I – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE / INDUSTRIALE, DEPOZITARE	27
A/I. a) Definirea zonei	27
A/I. b) Tipurile de subzone funcționale	27
A/I. c) Funcțiunea dominantă a zonei	27
A/I. d) Funcțiuni complementare zonei	27
A/I. e) Utilizările permise	27
A/I. f) Utilizări permise cu condiții:	27
A/I. g) Interdicțiile permanente:	27
A/I. h) Amplasarea în interiorul parcelei	28
A/I. i) Accese carosabile	28
A/I. j) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente	28
A/I. k) Înălțimea construcțiilor	28
A/I. l) Procentul de ocupare al terenului	28
A/I. m) Coeficientul de utilizare al terenului	28
A/I. n) Parcaje	28
A/I. o) Spații verzi și plantate	28
II.6. TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ	28
TE. a) Tipurile de subzone funcționale	28
TE. b) Funcțiunea dominantă a zonei	29
TE. c) Utilizările permise	29
TE. d) Utilizări permise cu condiții	29
TE. e) Utilizări interzise	29
TE. f) Zone de protecție instituite	29
II.7. G.C. GOSPODĂRIE COMUNALĂ	29
G.C. a) Definirea zonei	29
G.C. b) Tipurile de subzone funcționale	29
G.C. c) Funcțiunea dominantă a zonei	29
G.C. d) Funcțiuni complementare zonei	29
G.C. e) Utilizările permise	30
G.C. f) Interdicțiile permanente:	30
G.C. g) Accese carosabile	30
G.C. h) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente	30
G.C. i) Spații verzi și plantate	30
G.C. j) Împrejmuiri	30
III. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN.....	31
III.1. TA - TERENURI AGRICOLE	31
III.2. TF - TERENURI FORESTIERE	31
III.2. TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	31
III. 3. TN - TERENURI NEPRODUCTIVE	32

I. Delimitare și zonificare U.T.R.

I.1. Denumirea U.T.R.

U.T.R. 3 Sat Dumbrava Roșie – partea de sud est

I.2. Limite U.T.R.

N-E - extravilan Dumbrava Roșie – cale ferată Bacău- Bicz

S-V - *U.T.R. 4 Sat Dumbrava Roșie partea de sud-vest – DN 15*

S-E - extravilan Dumbrava Roșie – cale ferată Bacău- Bicz – U.T.R. 8 *Zona servicii - sat Dumbrava Roșie*

N-V - *U.T.R. 5 Sat Dumbrava Roșie – partea central vestică – DN 15 – U.T.R. 1 Sat Dumbrava Roșie – zona centrală*

I.3. Zone funcționale

L - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

IS - Zonă pentru instituții și servicii

SP - Spații protecție sanitară

ID – Zona unități servicii și depozite

C - Zonă căi comunicații (străzi, zona C.F.)

A / I – Zonă pentru unități agricole / industriale, depozitare

TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

GC – Gospodărire comunală

II. Zonificare funcțională

II.1. L - ZONA DE LOCUINȚE

II.1.1 L1 - ZONA DE LOCUINȚE – locuințe individuale în loturi

L₁. a) Definierea zonei

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

L₁. b) Funcțiunea dominantă a zonei

- Locuirea (individuală)

L₁. 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, microferme;

L₁. 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).
- Sunt permise amplasarea adăposturilor de animale conform normelor legale în vigoare.

L₁. e) Utilizări permise cu condiții:

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

L1. f) 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 interzice amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a rețelelor electrice fără acordul administratorului de rețele.

- Se interzice amplasarea oricărui tip de construcție în zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale (20 m din ax, de o parte și e alta a conductei).
- 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.
- În zona de siguranță a căii ferate (100 m din ax cale ferată) se vor amplasa orice fel de construcții doar cu acordul C.F.R.
- Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (20 m din ax cale ferată).
- În zona de protecție a zonelor cu destinații speciale (pe o rază de 2400m față de zona specială) autorizarea construcțiilor se va face pe baza avizului conform al MapN, M.I și S.R.I.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului
 - DC – 20 m, adică 10 m din ax de o parte și de alta a drumului;
 - Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
 - Străzi secundare – 14 m, adică 7 metri din ax de o parte și de alta a drumului.
- în zona protecției albiilor - în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi, pe o distanță de 30 m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- în zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei..
- Se instituie zona de protecție sanitară de 50 m de la clădirile școlilor, grădinițelor și dispensarelor uman și veterinar față de locuințe și artere de circulație.
- La instalațiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecție și care se vor împrejmu.
- 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

L1. g) 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 zona de protecție a drumurilor;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

L₁. h) Forma și dimensiunea parcelelor

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuințe individuale și de minim 25 m pentru pensiuni.
- 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.
- La realizarea loturilor pentru parcelari 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.
- La parcelarea terenurilor în mai mult de 5 loturi în scopul edificării construcțiilor pe fiecare lot se va solicita P.U.Z.
- În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal

L₁. 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.
- Păstrarea distanței de minim 1,90 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12 m, dacă este posibil, min. 1,50 m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție).
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, se recomandă o distanță minimă, egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.
- Amplasarea se va face în limita a 50 de metri începând cu limita zonei de protecție a drumului.
- Pe aceeași proprietate, construcțiile separate trebuie să fie amplasate unele în raport cu altele la o distanță de peste 4 m.

L₁. j) Amplasarea față de drumurile publice

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.
- Se mențin alinierea existente, fără a depăși limita incintelor.

L₁. 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 max. 25 m, vor avea o lățime de min. 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de

servire locală (fundături): cele cu lungime de 30 m, o singură bandă de 3,5 m lățime supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere pentru lungimi mai mari de 25m, cele cu o lungime de max. 100 m, min. 2 benzi (7m), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

L₁. 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 servituti de trecere se va inscrie obligatoriu in carte funciara, dovada existentei acesteia se va face prin prezentarea extrasului informativ de carte funciara.

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.
- 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% (35⁰) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu șindrilă sau alte materiale ce constrazic specificul 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.

L₁. q) Procentul de ocupare al terenului

- POT-ul maxim va fi de max. 35%.

L₁. r) Coeficientul de utilizare al terenului

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-cut, poate fi:

- ~ 0,9 mp adc/mp teren, pentru P+2E+M
- ~ 0,6 mp adc/mp teren pentru P+1E+M (adc = aria construită desfășurată a clădirii, formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor).
- ~ 0,5 mp adc/mp teren pentru 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%.

L₁. 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 2mp / locuitor.

L₁. u) Împrejuriri

- 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 1,8m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea

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

IS. a) Definirea zonei

- Zona ocupată de instituțiile publice și serviciile de interes general aferent acestora

IS. b) Funcțiunea dominantă a zonei

- Instituții publice și servicii de interes general.

IS. c) Tipurile de subzone funcționale

- administrație
- financiar-bancare, asigurări
- învățământ și educație
- sanitare
- cultură
- culte
- comerciale
- turism și agroturism
- 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

- Pe terenurile neocupate, până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ
- Pe terenurile cu risc de inundare, până la executarea lucrărilor de protecție.

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.
- Se interzice amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a rețelelor electrice fără acordul administratorului de rețele.
- Se interzice amplasarea oricărui tip de construcție în zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale (20 m din ax, de o parte și e alta a conductei).
- 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.
- În zona de siguranță a căii ferate (100 m din ax cale ferată) se vor amplasa orice fel de construcții doar cu acordul C.F.R.

- În zona de protecție a zonelor cu destinații speciale (pe o rază de 2400m față de zona specială) autorizarea construcțiilor se va face pe baza avizului conform al MapN, M.I și S.R.I.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție :
 - DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului;
 - DJ – 24 m , adică 12 m din ax de o parte și de alta a drumului;
 - DC – 20 m, adică 10 m din ax de o parte și de alta a drumului;
 - Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
 - Străzi secundare – 14 m, adică 7 metri din ax de o parte și de alta a drumului.
- în zona protecției albiilor - în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi, pe o distanță de 30 m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- în zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.
- în subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, 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 instituie zona de protecție sanitară de 50 m de la clădirile școlilor, grădinițelor și dispensarelor uman și veterinar față de locuințe și artere de circulație.
- La instalațiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecție și care se vor împrejmuia. Se interzice depozitarea materialelor de construcție în zona aferentă drumurilor publice

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.
- Păstrarea distanței de minim 1,90 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine. Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12 m, dacă este posibil, min. 1,50 m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție).
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, se recomandă o distanță minimă, egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.
- Amplasarea se va face în limita a 50 de metri începând cu limita zonei de protecție a drumului.
- Pe aceeași proprietate, construcțiile separate trebuie să fie amplasate unele în raport cu altele la o distanță de peste 4 m.

IS. j) Amplasarea față de drumurile publice

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

- Se interzice ocuparea spațiului public cu trepte, rampe, trape la construcțiile aliniat la stradă (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.
- Se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+4E

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% (35⁰) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, tabla ondulată, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu șindrilă sau alte materiale ce conștrazic specificul 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

- POT-ul maxim va fi de max. 40%.

IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-cut, poate fi:

IS. r) Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile:

- ~ 0,9 mp adc/mp teren, pentru P+2E+M
- ~ 0,6 mp adc/mp teren pentru P+1E+M (adc = aria construită desfășurată a clădirii, formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor).
- ~ 0,5 mp adc/mp teren pentru P+M

IS. s) Parcaje

- Câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, în funcție de gradul de motorizare.
- Din totalul locurilor de parcare, pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

IS. 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 2mp / locuitor.

IS. 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 1,8m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea

II.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-edililtare.
- Asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor.

- Retrageri de min. 20,0 m față de aliniament.
- Parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de min. 50,0 m.

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 (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent).

IS. 1. f) Amplasarea față de drumurile publice

- Distanța între garduri, pe drumurile publice, trebuie să fie următoarea:
DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului
DC – 20 m, adică 10 m din ax de o parte și de alta a drumului;
Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
Străzi secundare – 14 m, adică 7 metri din ax de o parte și de alta a drumului.

IS. 1. g) Accese carosabile

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

IS. 1. h) Accese pietonale

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

IS. 1. i) 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. j) Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

IS. 1. k) Parcelarea

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului.

IS. 1. l) 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. m) Aspectul exterior al construcțiilor

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

IS. 1. n) 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 22mp/copil, iar, pentru scoli, o suprafață minimă de 20 mp/copil.

IS. 1. o) Parcaje

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

IS. 1. p) Spații verzi și plantate

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

IS. 1. q) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

II.2.2. UNITĂȚI DE CULT

IS. 2. 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. 2. b) Orientarea față de punctele cardinale

- În funcție de specificul cultului.

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 protecția contra zgomotelor și nocivităților (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent).

IS. 2. e) Amplasarea față de drumurile publice

- Distanța între garduri, pe drumurile publice, trebuie să fie următoarea:
DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului
DC – 20 m, adică 10 m din ax de o parte și de alta a drumului;
Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
Străzi secundare – 14 m, adică 7 metri din ax de o parte și de alta a drumului.

IS. 2. f) Accese carosabile

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

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

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

IS. 2. i) Parcelarea

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului.

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.

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

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

IS. 2. m) Parcaje

- Construcții de cult - minim 5 locuri de parcare.

IS. 2. n) Spații verzi și plantate

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

IS. 2. o) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

II.2.3 UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII

IS. 3. a) Principii:

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

IS. 3. 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. 3. 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. 3. d) Amplasarea față de aliniament

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

IS. 3. e) Amplasarea față de drumurile publice

- Distanța între garduri, pe drumurile publice, trebuie să fie următoarea:
DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului
DC – 20 m, adică 10 m din ax de o parte și de alta a drumului;
Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
Străzi secundare – 14 m, adică 7 metri din ax de o parte și de alta a drumului.

IS. 3. f) Accese carosabile

- Construcții comerciale - se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare
- Unitățile care generează un mare volum de trafic rutier se vor amplasa astfel încât să se asigure legătura cât mai directă la arterele de acces în zonă, la arterele teritoriale, la stația CF, evitându-se ca această legătură să traverseze alte zone funcționale

IS. 3. 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. 3. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.
- Unitățile din această zonă vor fi asigurate cu echipare edilitară care să le satisfacă necesarul de apă, evacuarea apelor uzate în rețeaua de canalizare a localității sau în microstație de epurare proprie.
- Unitățile care produc ape uzate vor respecta Normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețele de canalizare a localităților (indicativ NTPA -002/2002)

IS. 3. i) Parcelarea

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului;

IS. 3. 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.

IS. 3. k) Aspectul exterior al construcțiilor

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

IS. 3. l) Procentul de ocupare al terenului

- Pentru zonele comerciale POT-ul poate ajunge la 80 %.

IS. 3. m) Parcaje

- Construcții comerciale - un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.
- Spațiile de parcare necesare se vor amenaja în interiorul incintei sau pe spații ce aparțin domeniului public cnpcesionate de la Primărie.

IS. 3. n) Spații verzi și plantate

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

IS. 3. o) Împrejmuiiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

II.2.4. UNITĂȚI PENTRU TURISM

IS. 4. a) Principii:

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

IS. 4. b) Reguli:

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

IS. 4. c) Orientarea față de punctele cardinale

- Se recomandă amplasarea spațiilor tehnice și a anexelor spre nord.
- Camerele de cazare să fie însoțite, amplasate pe direcția sud, sud-est, sud-vest.

IS. 4. d) Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Două construcții de cazare turistică nealăurate trebuie să fie amplasate unul în raport cu celălalt

la o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii mai înalte.

- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu.

IS. 4. e) Amplasarea față de aliniament

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

IS. 4. f) Amplasarea față de drumurile publice

- Distanța între garduri, pe drumurile publice, trebuie să fie următoarea:
 DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului
 DC – 20 m, adică 10 m din ax de o parte și de alta a drumului;
 Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
 Străzi secundare – 14 m, adică 7 metri din ax de o parte și de alta a drumului.

IS. 4. g) Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Motel	Populație în deplasare norma: 5locuri/1.000 locuitori	localitate; teritoriu	nenormabil	75-100 mp
Camping	Populație în deplasare (turism)	localitate; teritoriu	nenormabil	100 mp
Vile sate de vacanță, pensiuni agroturistice	Populație în deplasare (turism)	localitate; teritoriu	nenormabil	100 mp

IS. 4. h) Accese carosabile

- Se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

IS. 4. i) Accese pietonale

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

IS. 4. j) Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

IS. 4. k) Parcelarea

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului;

IS. 4. l) 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. 4. m) Aspectul exterior al construcțiilor

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

IS. 4. n) Procentul de ocupare al terenului

- 30%.

IS. 4. o) Coeficientul de ocupare al terenului

- 0.90 mp adc/mp

IS. 4. p) Parcaje

- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Incintele cu funcțiune turistică își vor asigura necesitățile de parcare pe teren propriu, pe suprafață deschisă, acoperită sau închisă (garajele pot fi înglobate în clădiri sau adosate acestora)

IS. 4. q) Spații verzi și plantate

- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- Toate spațiile libere neconstruite de pe loturi sau de pe domeniul public vor fi amenajate ca spații verzi.

IS. 4. r) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor, unitare ca înălțime, înălțimea maximă fiind de 1,8 m.

II. 3. ID – ZONA UNITĂȚI SERVICII SI DEPOZITE

ID. a) Definirea zonei

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

ID. b) Funcțiunea dominantă a zonei

- Producție mică industrie, servicii, depozite.

ID. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Nu sunt admise alte funcțiuni

ID. d) Utilizările permise

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

ID. e) Interdicții temporare:

- Nu sunt interdicții temporare.

ID. f) Interdicțiile permanente:

- Se interzice orice activitate care poate constitui surse de poluare a aerului, apei, solului.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție :

DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului;

DC – 20 m, adică 10 m din ax de o parte și de alta a drumului;

Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;

Străzi secundare – 14 m, adică 7 metri din ax de o parte și de alta a drumului.

- In zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza conștrucții pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- 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
- În zona de siguranță a căii ferate (100 m din ax cale ferată) se vor amplasa orice fel de construcții doar cu acordul C.F.R.
- Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (20 m din ax cale ferată).
- Se interzice amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a rețelelor electrice fără acordul administratorului de rețele.
- Se interzice amplasarea oricărui tip de construcție în zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale (20 m din ax, de o parte și de alta a conductei).
- La instalațiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecție și care se vor împrejmu.

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

- Regimul de înălțime va fi stabilit prin studii specifice.

ID. o) Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se autorizează construcții de natura 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, până acoperișurilor fiind de maxim 70 %,

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 ăncstrate cât mai discret în peretele construcției sau în volumul împrejurii.
- Coșurile de fum vor avea înălțimea care să permită dispersia fumului și a gazelor la concentrații sub limita admisibilă prevăzută în norme.

ID. p) Procentul de ocupare al terenului

- POT-ul maxim va fi stabilit prin studii specifice.

ID. q) 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.
- Toate spațiile de parcare necesare pentru personal. Vizitatori sau dictate de necesități tehnologice se vor amenaja în interiorul incintei
- Se pot amernaja spații de parcare comune pentru mai multe unități de producție amplasate pe terenuri concesionate sau care aparțin uneia dintre unități.

ID. r) Spații verzi și plantate

- Spațiile libere din incintele unităților, pe cât posibil vor fi amenajate ca spații verzi cu rol de protecție.

ID. s) 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.

II.4. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

C. a) Tipurile de subzone funcționale

- drumuri naționale;
- drumuri comunale;
- 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.
- Rețele tehnico-edilitare.

C. d) Utilizările permise

- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pt. transportul în comun.
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale și fâșii verzi intermediare.
- Intreaga 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.
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.
- Stațiile Service amplasate la străzile principale sau pe un traseu de traversare vor avea asigurată toată suprafața de lucru în incintă proprie.

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 intersecției, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire.
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire.
- Se interzice lucrul și parcare pe carosabil.
- Se interzice perturbarea traficului de către accesul la stațiile de alimentare cu carburanți auto.
- Se instituie interdicții de construire în distanța de 20 de m de axul căii ferate.
- Pe banda de 100 m lățime din ax, de o parte și de alta a căii ferate se aplică regulile specifice R.G.U. art 20.

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.
- Pe străzile principale din comuna Dumbrava Roșie se vor amenaja piste de bicicliști.
- Trotuarele adiacente carosabilulilor 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, de regulă, înafara 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, de regulă, în afara părții carosabile a străzilor
- Dacă nu este posibilă din punct de vedere tehnic amplasarea rețelelor înafara 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 și clădiri** vor ține seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele :

- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii - 5m ;
- Parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - 25m;

C. j) Împrejmuiri

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

II. 5. A / I – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE / INDUSTRIALE, DEPOZITARE

A/I. 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/I. 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/I. c) Funcțiunea dominantă a zonei

- Producția de bunuri agricole, întreținere utilaje agricole.

A/I. d) Funcțiuni complementare zonei

- Locuințe de serviciu

A/I. e) Utilizările permise

- Sunt permise activitățile specifice acestei zone.

A/I. f) Utilizări permise cu condiții:

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

A/I. 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 536/1997 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
 - DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului
 - DC – 20 m, adică 10 m din ax de o parte și de alta a drumului;
 - Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
 - Străzi secundare – 14 m, adică 7 metri din ax de o parte și de alta a drumului.
- în zona protecției albiilor - în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi, pe o distanță de 30 m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- în zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita

cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente.

- pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

A/I. h) Amplasarea în interiorul parcelei

- Organizarea incintelor se va face după criteriile tehnologice specificate în PUD/PUZ pentru incinta respectivă

A/I. 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/I. j) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Incintele agricole trebuie 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/I. k) Înălțimea construcțiilor

- Se va stabili prin PUD/PUZ

A/I. l) Procentul de ocupare al terenului

- Se va stabili prin PUD/PUZ

A/I. m) Coeficientul de utilizare al terenului

- Se va stabili prin PUD/PUZ

A/I. n) Parcaje

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

A/I. o) Spații verzi și plantate

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

II.6. TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

TE. a) Tipurile de subzone funcționale

- zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- stații reglare gaze naturale;

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, stație de reglare gaze, 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

- Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24m.
- Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 37m.
- 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.

II.7. G.C. Gospodărie comunală

G.C. a) Definirea zonei

- Zonă cu terenurile ocupate pentru salubritatea locală.

G.C. b) Tipurile de subzone funcționale

- Cimitire

G.C. c) Funcțiunea dominantă a zonei

- Gospodărire comunală.

G.C. d) Funcțiuni complementare zonei

- Nu sunt

G.C. e) Utilizările permise

- Sunt permise activitățile specifice acestei zone.

G.C. f) Interdicțiile permanente:

- Se interzice orice construcție în zona de protecție a cimitirelor (50 m de jur împrejurul cimitirelor)

G.C. g) Accese carosabile

- Cimitirele vor fi prevăzute cu acces carosabil și parcare în zona de intrare dimensionate conform normelor

G.C. h) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Cimitirele vor avea sursă de apă
- .

G.C. i) Spații verzi și plantate

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

G.C. j) Împrejmuiri

- Cimitirele vor fi împrejmuite

III. Reguli privind modul de ocupare a unor terenuri din extravilan și intravilan

III.1. TA - TERENURI AGRICOLE

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

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

În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuințele sau amenajările cu caracter permanent.

Accesul la terenurile agricole se realizează pe drumurile de exploatare existente ce fac parte din domeniul comunei. Drumurile de exploatare sunt cele existente în planurile cadastrale la data de 1.01.1991 conform legilor fondului funciar modificate.

Orice reglementare urbanistică asupra terenurilor aflate în extravilanul localității se realizează cu avizul Consiliului Județean- aparatul arhitectului șef la solicitarea beneficiarului, conform legii.

III.2. TF - TERENURI FORESTIERE

Suprafețele împădurite s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și planșelor nr. 3, și se supun prevederilor art. 5 din R.G.U..

Reducerea suprafeței fondului forestier, proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

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

Terenurile cu vegetație forestieră sunt supuse prevederilor Codului Silvic și pot intra în reglementări urbanistice doar după efectuarea operațiunii de scoatere din circuit forestier în conformitate cu legea.

III.2. TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

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

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore.

III. 3. TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

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

Intocmit,

Sef serviciu urbanism
Andrei Petrica Burlacu

Sef proiect,
Arh. Eugen Alexandru Micsa