

CUPRINS

DISPOZIȚII GENERALE

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

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

3.1* Planșă anexă RLU DELIMITARE U.T.R.-uri sat UNȚENI, sat MÎNĂSTIRENI

3.2* Planșă anexă RLU DELIMITARE U.T.R.-uri sat BURLEȘTI, sat BURLA, sat SOROCENI
Planșele D 1, D 2, D 3 anexe RLU PROFILE TRANSVERSALE

NOTĂ:

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTĂ PRIN CORELAREA CU REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (CAP.VII) ȘI CU GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE, ELABORAT DE URBANPROIECT BUCUREȘTI ȘI APROBAT CU ORDINUL M.L.P.A.T. NR.80/N/18.11.1996

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei UNȚENI, atât în intravilan, cât și în extravilan.

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei UNȚENI.

Regulamentul Local de Urbanism constituie **act de autoritate al Administrației Publice Locale** și a fost **aprobat** pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 republicată în 1997, de către Consiliul Local al comunei UNȚENI, **cu nr..... din.....**

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

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei UNȚENI stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996.

De asemenea, a fost avut în vedere GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996 și GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.13N/10.03.1999.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al comunei UNȚENI, se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior elaborării PUG-ului și aprobate conform legii.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localității (Legea nr.2/1968).

Intravilanul se referă la localitățile: UNȚENI, MÎNĂSTIRENI, BURLEȘTI, BURLA și SOROCENI, împreună cu trupurile izolate aflate pe teritoriul administrativ al comunei UNȚENI.

Intravilanul aprobat conform planșelor de **Reglementări Zonificare Funcțională a Planului Urbanistic General** va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

Suprafața **existentă** a intravilanului localităților componente ale comunei UNȚENI și trupurilor la data reactualizării P.U.G.- ului era de **488,96 ha**.

Suprafața intravilanului **propusă** pentru comuna UNȚENI, prin prezenta reactualizare PUG este de **518,60 ha**.

Zonificarea funcțională a comunei UNȚENI s-a stabilit în conformitate cu planșele de REGLEMENTĂRI ale PUG-ului reactualizat, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (denumite în continuare **UTR**), s-a făcut conform planșelor de la pct. VI a prezentului Regulament Local de Urbanism; UTR-ul este o²

reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă sau/și omogenitate funcțională, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc).

Deci, regulile de construire în intravilanul satelor componente ale comunei UNȚENI, care fac obiectul prezentului Regulament se referă la **21 Unități Teritoriale de Referință**, majoritatea putându-se delimita cadastral pe baza prezentului PUG, **cu precizarea că cele de echipare tehnico-edilitară și gospodărie comunală, care deși sunt trecute, vor putea fi delimitate cu exactitate numai pe baza studiilor de specialitate și de impact asupra mediului.**

Autorizarea directă se va face, până la aprobarea PUG, numai în condițiile stabilite de către Regulamentul General de Urbanism (RGU) - vezi cap. IV, art. 36, 38 și 39 din RGU.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenurile agricole din extravilan, s-au delimitat conform **planșei Nr. 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV** al comunei și se supun prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism (denumit în continuare **RGU**). Din suprafața totală de **6.453,00 ha** care reprezintă teritoriul administrativ al comunei UNȚENI, **terenurile agricole vor ocupa 5.572,00 ha**, adică **86,35 %**.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei UNȚENI, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor **art. 4** din Regulamentul General de Urbanism și **pot fi utilizate**, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare **conform zonării funcționale** stabilite prin Planul Urbanistic General.

Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la oficiul teritorial de cadastru.

Suprafața terenului agricol din intravilanul propus este de **143,60 ha**, respectiv **27,69 %** din teritoriul intravilan.

Suprafețele împădurite din comuna UNȚENI, s-au delimitat conform **planșei ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV** și se supun prevederilor **art. 5** din **RGU**. Suprafața ocupată de **păduri** raportată la totalul suprafeței administrative este de **0,74 % - 48,00 ha**.

De asemenea se propune realizarea de împăduriri pe o suprafață de aproximativ **52,65 ha**, rezultând o suprafață totală de 100,65 ha (inclusiv suprafețele din intravilan), corespunzătoare unui procentaj de 1,56 % din totalul teritoriului comunei, **în momentul realizării împăduririi**.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic și Legea 141/1999.

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

Resursele de apă ale comunei UNȚENI, sunt puse în evidență în cadrul **planșei de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV**, a **planșelor de REGLEMENTĂRI** și sunt detaliate în cadrul Memoriului general. Suprafața ocupată de **ape și bălți** este de **122,00 ha - 1,89 %**.

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - măsuri pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997

cap. III-IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele Ordinului MAPPM nr. 277/97, privind întocmirea documentațiilor tehnice.

Rețelele de alimentare cu apă potabilă și rezervoarele sunt situate pe teritoriul extravilan al comunei UNȚENI. Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale **captărilor de apă** se delimitează de către autoritățile administrației locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de "Hotărârea pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară" - HG101/1997.

Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal, din:

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

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Punerea în evidență a zonelor cu **alunecări de teren** s-a făcut în cadrul PUG-ului, printr-un **Studiu al Zonelor de Risc**. Delimitarea acestor zone se va face prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor **art. 10** din **RGU**. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Construcțiile nu se vor amplasa la mai puțin de 1.5 h (h= adâncimea văii) față de marginea teraselor sau ravenelor. Nu se vor executa construcții în zone de albiu sau lunci. În zona protecției albiilor, interdicție definitivă 30 m față de albia cursului de apă – corelat cu Legea Apelor, care prevede distanțe diferite de amplasare a construcțiilor funcție de lățimea cursului de apă.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de **zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică** conform **art. 11** din **RGU**.

De-a lungul liniilor electrice aeriene de medie (20KV) și înaltă tensiune (110KV) este necesar a se respecta o distanță de protecție măsurată de la deviația maximă a conductorului electric de minim 6,00m, respectiv 8,00m

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

Avizul de mediu este obligatoriu prin lege, pentru toate tipurile de lucrări de construcții (Legea 50/1991 republicată, art. 2).

În cazul în care apar cereri pentru autorizarea de construcții generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile **alin. (2) al art. 12** din **RGU** (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului), se vor supune procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu. Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile **RGU** și **sunt în funcție de specificul construcțiilor**.

Orientarea față de punctele cardinale. La autorizarea construcțiilor se va ține seama, **pe cât posibil**, de prevederile **art. 17** din **RGU** (Anexa 3). În mod special, pentru construcțiile de locuințe, amplasarea acestora trebuie făcută astfel, încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada sud (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile **Art. 18** din **RGU**.

Zonele de protecție ale drumurilor, în afara localităților - extravilan, sunt de 50,00 m până la marginea îmbrăcăminții asfaltice, în cazul drumurilor naționale europene sau autostrăzi, de 30,00 m până la marginea îmbrăcăminții asfaltice - pentru celelalte drumuri de interes național și județean

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, în conformitate cu scrisoarea comună A.N.D. și I.G.P. - privind problemele care trebuie avute în vedere la elaborarea PUG-urilor, **distanța între axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului național va fi de minim 26 m, a drumului județean va fi de minim 24 m, iar în cazul drumurilor comunale distanța va fi de minim 20 m și de 9,0-11,0 m în cazul străzilor interioare** (vezi profil transversal caracteristic).

Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarcație între stradă - domeniu public și limita spre stradă a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita căreia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la între 2 – 9 m distanță (conform profilului transversal caracteristic), pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție. Această distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile **art. 23** din **RGU**.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile **art. 24** din **RGU** și din **GHIDUL** cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea **Regulamentului Local de Urbanism**, aprobat cu ORDINUL MLPAT nr. 80/N/18.XI.1996 și Codul civil, art. 461-471, art. 590-599 și art. 610-614.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil (2,0 m - H/2)**, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. **Distanța minimă prevăzută se majorează la:**

- * 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- * 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- * construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

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 sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,0 m.

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

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi $H/2$ dar nu mai puțin de 4,0 m.

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streășinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- dacă o construcție are ferestre spre vecini, distanța dintre clădirea nouă și cea existentă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coama a celei mai înalte dintre clădiri, dar nu mai puțin de 3m;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor etc se va face la distanța față de împrejmuirea vecină, care să respecte normele de igienă și cele PSI;
- amplasarea constr. în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile. Se vor respecta prevederile **art. 25** din **RGU**, precizările din **GHIDUL** cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, aprobat cu **ORDINUL MLPAT nr. 80/N/18.XI.1996** și Codul civil, art. 616-619.

Având în vedere că autoritățile locale eliberează, în principal, autorizații pentru locuințele situate în intravilan, la locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1. din **ANEXA Nr. 4 la RGU** prin care se stabilesc condițiile, tipurile și numărul de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcție; în cazul în care nu se poate respecta această condiție, se va solicita avizul Unității teritoriale de pompieri.

Accese pietonale. Se vor respecta prevederile **art. 26** din **RGU**, precizările din **GHID** și Codul civil, art. 616-619. Art. 616 prevede ca proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică - situație care poate fi des întâlnită în cazul parcelărilor incorect făcute, în adâncime, acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

La **realizarea de rețele edilitare** pe teritoriul comunei se vor respecta obligațiile rezultate din aplicarea prevederilor **art. 13** și **art. 28** din **RGU**.

În cazul comunei **UNȚENI** care are alimentare parțială cu apă, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca, în măsura **Programelor guvernamentale de dezvoltare a localităților rurale**, să urmărească obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate și realizarea investițiilor.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea. În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiune de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile **art. 30** din **RGU** și detaliierile din **GHIDUL** cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, aprobat cu **ORDINUL MLPAT nr. 80/N/18.XI.1996**.

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 10,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a rețelelor tehnico-edilitare.

În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 10,0 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 12,0 m (locuințe izolate cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică 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 RGU care stipulează ca suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m² pentru clădiri înșiruite sau 200 m² 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 specific comunei UNȚENI). 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.

Înălțimea construcțiilor - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice. Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (v.art.31 - R.G.U.).

În situații excepționale, în funcție de destinație și zonă care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza **criteriilor de funcționalitate**, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc.

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

În general, în cadrul comunei UNȚENI, se recomandă construcții cu **max. 3 niveluri, P+2 - cu înălțime de cca. 9 m la cornișă.**

Aspectul exterior al construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile **art. 32** din **RGU**.

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a constr. industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P 132/93 (și proiect nr. 6970/N/1992 – URBAN PROIECT) și cu respectarea prevederilor **art.33** și Anexa nr.5 – **RGU**

Spații verzi . Se vor respecta prevederile **art. 34** și Anexa 6 din **RGU**.

Împrejmuiri. Se vor respecta prevederile **art. 35** din **RGU** și se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2,00 m. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

Asigurarea compatibilității funcțiunilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei UNȚENI, s-a realizat cu respectarea **art. 14** din **RGU** și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite ale localității, cuprinse în Anexa 1 a **RGU**.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al⁷

populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997. **Distanțele minime de protecție sanitară** între o serie de activități care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul comunei UNȚENI, vor fi: - cimitire 50m

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de Societăți acreditate și avizate de factorii de specialitate.

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

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea unităților teritoriale de referință.

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

Fiecare zonă funcțională - formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată printr-o culoare. În cadrul localităților comunei UNȚENI, în teritoriul **intravilan** au fost identificate următoarele **zone funcționale**:

- L** - Zona pentru locuințe
- IS** - Zona instituții publice, servicii, inclusiv biserici
- A / I** - Zona pentru unități agricole / industriale, depozitare
- P** - Zonă de parc, sport, turism, recreere, rezervații naturale, protecție
- GC** - Zona gospodărie comunală și cimitire
- TE** - Zona pentru echipare tehnico-edilitară
- CC** - Zona pentru căi de comunicație

Pentru o și mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând subzonele funcționale ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel:

L – Zona de locuințe cu subzonele:

- Li** – locuințe individuale cu maxim P+2E;
- Lp** – locuințe propuse;
- Ls** – locuințe de serviciu (canton silvic);

IS – Zona de instituții publice și private cu subzonele:

- Isa** – administrative și servicii;
- ISi** – învățământ și educație, cercetare;
- ISs** – sanitare;
- ISsv** – sanitar - veterinar;
- ISc** – cultură;
- ISct** – culte;
- Isco** – comerciale;
- ISf** – financiar – bancare;
- ISt** – turism, agroturism;
- ISsp** – terenuri pentru construcții de sport și agrement;
- ISas** – asistență socială
- ISps** – prestări servicii;

I – Zona unităților de producție industrială, depozitare

A – Zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

- Asu** – servicii, utilaje agricole, etc;
- Az** – ferme zootehnice;

M – Monumente cu subzonele:

- Mi** – monumente istorice și de arhitectură;

P – Zonă de parcuri și plantații, cu subzonele:

- Ppp** – spații plantate publice;
Ppd – plantații în aliniament de-a lungul drumurilor propuse;
Ppg – spații plantate pentru protecție gospodărie comunală, etc.;
Ppa – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
Ppf – plantații forestiere;
Ppt – teren de sport
- GC – Zonă gospodărie comunală și cimitire cu subzonele:**
GCc – cimitire;
GCt – puncte precollectare deseuri menajere
- CC – Căi de comunicație și construcții aferente cu subzonele:**
CCr – căi rutiere, străzi;
CCrDN – drumuri naționale;
CCrDJ – drumuri județene;
CCrDC – drumuri comunale;
CCrp – căi rutiere propuse pe trasee noi;
- TE – Zona de construcții aferente echipării tehnico – edilitare cu subzonele:**
- **TEa** – zonă de construcții gospodărire ape - canalizare;
 - **TEg** – stații reglare gaze naturale;
 - **TEt** – telefonie;
 - **TEe** – electricitate

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L - ZONA DE LOCUINȚE

Tipurile de subzone

- Li** – locuințe individuale cu maxim P+2E;
Lp – locuințe propuse;
Ls – locuințe de serviciu (canton silvic);

Funcțiunea dominantă a zonei

Locuirea.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc. Care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire;

Utilizările permise

- Construcții de locuințe
- Construcții de anexe gospodărești
- Modernizări și reparații la clădiri existente
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei

Utilizări permise cu condiții:

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

Interdicții temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ– subzona **PU**

- Pe terenurile cu risc de inundare sau cu umiditate excesivă, pînă la executarea lucrărilor de protecție – și obținerea avizului de la Apele Române - subzona **ZI**
- Pe terenurile susceptibile la risc de alunecare pînă la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților – subzona **ZA**

Interdicțiile permanente

În zonele de **protecție a drumurilor naționale** - subzonele **ZpDN**

În zonele de **protecție a drumurilor județene** - subzonele **ZpDJ**

În zonele de **protecție a drumurilor comunale** - subzonele **ZpDC**

În zonele de **protecție a rețelelor electrice** - subzonele **Zplea**

În zonele de **protecție a rețelelor de transport gaz** - subzonele **Zpg**

În zona **protecției albiilor** – subzonele **Zpa** în aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente

În zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - subzonele **ZpGCc** - 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 – subzona **ZA1**, care vor fi delimitate prin hotărârea Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale adm. publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente

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

Amplasarea în interiorul parcelei

- Păstrarea dist. de 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine
- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12m posibil, min.1,50m 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 celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m

Amplasarea față de drumurile publice

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

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

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

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

Înălțimea construcțiilor

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

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

Procentul de ocupare al terenului

- POT-ul maxim va fi de:
 - 30% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;
 - 20% pentru zonele de versant;
 - 15% în zone susceptibile la alunecare;
 - 50% pentru zonele centrale.

Coeficientul de utilizare al terenului

- CUT - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat în funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, **coeficientul de utilizare a terenului -CUT**, poate fi:
 - Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile
 - 0,9 mpadc/mp teren pentru P+2 (adc = aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor)
 - 0,6 mpadc/mp teren pentru P+1
 - 0,3 mpadc/mp teren pentru parter
 - Pentru zonele de versant
 - 0,4 mpadc/mp teren pentru P+1 (adc = aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor)
 - 0,2 mpadc/mp teren pentru parter
 - Pentru zonele susceptibile la alunecare
 - 0,30 mpadc/mp teren pentru P+M
 - 0,15 mpadc/mp teren pentru parter

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%

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

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 constr. la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2m.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII

Tipurile de subzone funcționale

- Isa** – administrative și servicii;
- ISi** – învățământ și educație;
- ISs** – sanitare;
- ISsv** – sanitar - veterinar;
- ISc** – cultură;
- ISct** – culte;
- Isco** – comerciale;
- ISf** – financiar – bancare;
- ISt** – turism;
- ISsp** – terenuri pentru construcții de sport și agrement;
- ISas** – asistență socială
- ISps** – prestări servicii;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Instituții publice și servicii de interes general.
- Funcțiunile complementare admise ale zonei

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

Utilizările permise

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

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.)

Interdicții temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ–subzona **PU**
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție – subzona **ZI**
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților – subzona **ZA2**

Interdicțiile permanente

În zonele de **protecție a drumurilor naționale** - subzonele **ZpDN**

În zonele de **protecție a drumurilor județene** - subzonele **ZpDJ**

În zonele de **protecție a drumurilor comunale** - subzonele **ZpDC**

În subzonele cu **alunecări de teren ZA**, care vor fi delimitate prin Hotărârea Consiliului Jud. cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

În zonele de **protecție a rețelelor electrice** - subzonele **Zplea**;

În zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - subzonele **ZpGCc** - 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;

În zona **protecției albiilor**-subzonele **Zpa** în aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;

Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

Principii, reguli și norme pentru:

ISA, ISF - CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE ȘI ASIGURĂRI

Principii:

Asigurarea accesibilității la transport public

Amplasare după importanță (zona centrală)

Conlucrare cu alte funcțiuni

Reguli:

Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii

Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public

Accese pietonale și carosabile

Echipare tehnico-edilitară

Retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu, inundații, etc

Asigurarea parcajelor

Spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	total populație	conf. interesului public	nenormabil	0,05 mp
Clădiri administrație locale	total populație; norma: 3-4 angajați/1.000 loc.	localitate	nenormabil	0,1 mp

ISI - UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

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

Reguli:

Evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare

Evitarea terenurilor improprii construirii

Asigurarea acceselor pietonale și carosabile

Asigurarea echipării tehnico-edilitare

Asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor

Retrageri de min. 20,0 m față de aliniament

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – COMUNA UNȚENI – JUD. BOTOȘANI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de min. 50,0 m

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Grădinițe	populație preșcolari 3-6 ani; norma 4-6 /100 loc.	Zone 1.000-6.000loc.	300-500 m (5'mers pe jos)	22 mp.
școli primare și gimnaziale	populație cu școlarizare obligatorie 7-14 ani; norma 12-15 loc./100loc	Zone 3.000-12.000 locuitori	500-1.000 m (15'mers/jos)	15-20 mp.
Licee	Populație 15-18 ani; norma5-7 elevi/100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

ISS - UNITĂȚI SANITARE

Principii:

Accesibilitatea la transport public

Vecinătăți liniștite

Cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz)

Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii și servicii publice

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 igiena și de protecție împotriva incendiilor

Amenajarea spațiilor plantate

Norme:

Obiectivul	Cerere potentială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Creșe	populație 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000locuitori	zone 2.000-6.000 locuitori.	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.
Leagane copii orfani și abandonăți	populatie 0-6 ani	localitate, teritoriu	nenormabila	50 mp.
Dispensar policlinic	total populație norma 7.000 consultatii/ an/ 1000 locuitori	zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca 3,0 mp/ consultație
Farmacie	populație totala; normabil funcție de necesități	zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

ISc - UNITĂȚI PENTRU CULTURĂ

Principii:

Vecinătăți liniștite, cuplarea unităților de cultură cu profile diferite și conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice

Reguli:

Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare și pe terenuri impropriei construirii

Echipare tehnico-edilitară

Retragerea față de aliniament și de clădirile învecinate din rațiuni funcționale

Asigurarea evacuărilor și protecției împotriva incendiului

Spații verzi și plantate

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biblioteca publică	norma 7 vol./loc. La zona deservită	3.000-10.000 locuitori	800-1.000 m	0,030 mp
Cinematograf	total populație zona; norma 20-35 locuri/1.000 locuitori	10.000-30.000 locuitori	nenormabil	0,25 mp
Club	total populație norma 3-4 locuri/1.000 loc.	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp

ISct - UNITĂȚI DE CULT

Principii:

- Vecinătăți liniștite
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
- Conlucrarea cu unități și servicii publice

Reguli:

- Amplasare în zone compatibile
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile
- Orientare față de punctele cardinale

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

ISco - UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII -

Principii:

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

Reguli:

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

Norme :

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

ISsp - UNITĂȚI SPORT ȘI AGREMENT

Principii:

- Accesibilitate pietonală și carosabilă, inclusiv la transportul public
- Cuplarea amenajărilor sportive diferite și conlucrarea cu alte funcțiuni urbane

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse poluante, a terenurilor inundabile, mlăștinoase
- Amplasarea preferențială în zone specializate și asigurarea acceselor pietonale și carosabile
- Echiparea tehnico-edilitară
- Asigurarea parcajelor
- Spații verzi și plantate funcție de tipul amenajărilor

Norme:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața min. de teren/loc.
Spații amenajate pt.joc și sport aferente	total populație din zonă	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
Amenajări sportive pentru învățământ	total pop. vârsta 7-18 ani; norme diferențiate pe forme de învățământ	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

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

IST - UNITĂȚI PENTRU TURISM

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

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

Norme :

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

Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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)

Amplasarea față de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate

Parcelarea

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Procentul de ocupare al terenului

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

Parcaje

- Construcții administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariați
- Construcții comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă
- Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare
- Construcții de cultură – un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală
- Construcții de învățământ – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice
- Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate

Spații verzi și plantate

- Construcții administrative – minim 15% din suprafața terenului
- Construcții comerciale – 2 – 5% din suprafața terenului
- Construcții de cult – spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă
- Construcții de cultură – 10 – 20% din suprafața terenului

- Construcții de învățământ – minim 20% din spațiul disponibil
- Construcții de sănătate – plantații în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protecție

împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor

I / A - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE / UNITĂȚI AGRICOLE

Tipuri de activități

I – Zona unităților de producție industrială și depozitare

A – Zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

- **Asu** – servicii, utilaje agricole;
- **Az** – ferme zootehnice;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Unități agricole, industriale și de depozitare;

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Servicii
- Accese pietonale și carosabile
- Perdele de protecție
- Rețele tehnico-edilitare
- Toate funcțiunile care asigură buna desfășurare a activităților din zonă

Utilizările permise

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

Utilizări interzise

- În toate zonele instituite cu acest regim prin P.U.G. (vezi zona de locuințe și funcțiuni complementare)
- Realizarea de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și panzei freatice

Condiții de amplasare și conformare

- În condițiile apariției de noi unități agricole sau prestatoare de servicii, în perioada de valabilitate a P.U.G., toate condițiile de amplasare și conformare se vor stabili prin studii de specialitate necesare (planuri urbanistice zonale - PUZ);
- La autorizarea noilor construcții în cadrul subzonelor I și A se va ține seama ca spre drumurile publice să fie amplasate construcții reprezentative și nu anexe.

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE

Tipurile de subzone funcționale

- CCrDN** – drumuri naționale;
- CCrDJ** – drumuri județene;
- CCrDC** – drumuri comunale;
- CCrp** – căi rutiere propuse pe trasee noi;
- CCr** – căi rutiere, străzi;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicație și construcții aferente **existente**

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei.
- Rețele tehnico-edilitare.

Utilizarile 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;
- întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 -"Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale".
- 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.

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 orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Amplasarea față de drumurile publice

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

P – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

Tipuri de subzone funcționale

- Ppp** – spații plantate publice;
- Ppd** – plantații în aliniament de-a lungul drumurilor propuse;
- Ppg** – spații plantate pentru protecție gospodărie comună, etc.;
- Ppa** – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- Ppf** – plantații forestiere;
- Ppt** – teren de sport

Funcțiunea predominantă a zonei

- Spații plantate, amenajate sau naturale

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Zona de locuințe
- Activități industriale și agricole
- Instituții publice și servicii de interes general
- Zona transporturilor rutiere
- Zona transporturilor feroviare
- Zona pentru echipare tehnico – edilitară
- Zona de gospodărie comunală

Utilizările permise

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement
- Amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră și feroviară precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă în zona centrală
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea sp. verzi naturale existente în intravilan.

Utilizări permise cu condiții

- Construcții compatibile cu zona verde – dar nu mai mult de 10 – 15% din suprafață cu elaborarea prealabilă a deocuminației PUD ce va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajare și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării PUD;
- 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.

Utilizări interzise

- Se interzic construcțiile ce 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;

Amplasament

- In zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- In 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;
- Echiparea tehnico – edilitară și salubritate;

S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

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

GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Tipuri de subzone funcționale:

- **GCc** – cimitire;
- **GCt** – puncte pre colectare deseuri menajere

Funcțiunea predominantă a zonei:

- **Gospodărie comunala în cazul cimitirelor;**
- **Depozite** de gunoi și closete în gospodăriile populației.

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.

Utilizările permise

- Cimitire – funcția specifică și cea complementară;

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. 536/1997.

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.

Amplasament

- Cimitire la marginea localității;
- Depozite de gunoi și closete, fose septice în gospodării la min. 30m față de sursele de apă – (fântâni).
- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Orice alte condiții de amplasare și conformare se stabilesc în baza documentațiilor de urbanism (PUZ, plan de amenajare) și / sau alte studii de specialitate.
- Conform necesitatilor 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.

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

Tipurile de subzone funcționale

- **TEa** – zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- **TEg** – stații reglare gaze naturale;
- **TEt** – telefonie (inclusiv telefonie mobilă);
- **TEe** – electricitate

Funcțiunea dominantă a zonei

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Utilizarile permise

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, telefonie, etc);
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

Utilizari 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.

Utilizari interzise

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

Art.5 – Zone de protecție instituite

- Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 20m.
- Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 40m.
 - În cadrul acestor zone se cere avizul de specialitate de la SC E-ON ENERGIE România SA
- Rețele de transport gaze naturale au zona de protecție de 50m.
 - Pentru construcțiile situate în interiorul acestei zone se va cere avizul de specialitate de la SC TRANSGAZ SA Mediaș
 - Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

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

TA - TERENURI AGRICOLE

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

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

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

TF - TERENURI FORESTIERE

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

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

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

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executării construcțiilor în albiile pârâurilor de pe teritoriul comunei UNȚENI va trebui să țină seama de prevederile **art. 7** din **RGU**, de prevederile Legii apelor nr.107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Romane".

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă "Apele Romane" 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.

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.

S - TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

În cazul apariției în extravilan a unor obiective cu destinație specială, construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400m față de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N., M.I. și S.R.I.

Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.I. și S.R.I. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995).

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nota : Dacă pe planșele de la pct. VI nu sunt făcute nici un fel de precizări privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea construcțiilor se - vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcționale, REGULILE DE BAZĂ de la cap. II, prescripțiile din RGU aprobat cu HG525/1996 și precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996.

LOCALITATEA UNȚENI

- U.T.R.1a - Zona centrală - Vatra satului, Instituții și servicii
- Locuire
- U.T.R.1b - Zona rezidențială - Vatra satului+extindere intravilan
- Locuire, cimitir, dotări sociale
- U.T.R. 1c - Zonă agrement - Parc- zonă agrement, dotări sociale
- U.T.R. 1d - Unități agro-zootehnice - Fermă agro-zootehnică
- Depozite
- U.T.R. 1e - Zonă rezidențială - Trup izolat, locuire, dotări sociale
- U.T.R. 1f - Zona Echipare Edilitară - Trup izolat - Stație Epurare
- Stație prepompare
- U.T.R. 1h - Zona Echipare Edilitară - Trup izolat- Rezervor de Apă existent
- U.T.R. 1g - Zona Echipare Edilitară - Trup izolat- Stație Reglare măsură Gaze

LOCALITATEA MÎNĂSTIRENI

- U.T.R. 2a - Zona centrală - Instituții și servicii
- Locuire
- U.T.R. 2b - Zonă rezidențială - Vatra satului+extindere intravilan,
- locuire, dotări sociale
- cimitire
- U.T.R. 2c - Unități agro-zootehnice - Fermă agro-zootehnică
- Trup izolat - extindere intravilan

LOCALITATEA BURLA

- U.T.R. 3a - Zonă rezidențială - Vatra satului + extindere intravilan
- locuire, dotări sociale
- U.T.R. 3b - Trup izolat - Gospodărie Comunală - Cimitir
- **U.T.R. 3c** - Zona Echipare Edilitară - Trup izolat - Stație Epurare

LOCALITATEA BURLEȘTI

- U.T.R. 4a - Zona centrală - Vatra satului
- locuire, Instituții și servicii
- U.T.R. 4b - Zonă rezidențială - Vatra satului + extindere intravilan
- locuire, dotări sociale, cimitir
- U.T.R. 4c - Zonă agrement-sport - Parc- zonă agrement, dotări sociale
- U.T.R. 4d - Zonă rezidențială - 3 Trupuri izolate - extindere intravilan
- locuire
- U.T.R. 4e - Zona Echipare Edilitară - Trup izolat - Stație Epurare

LOCALITATEA SOROCENI

- U.T.R. 5a - Zona centrală - Vatra satului
- locuire, dotări sociale
- **U.T.R. 5b** - Zonă rezidențială - locuire, dotări sociale, cimitir

ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

Prescripții valabile pentru următoarele U.T.R.-uri:

U.T.R. 1a S = 6,52 ha Localitatea UNȚENI

- POT max 60%, CUT max 0,85

U.T.R. 2a S = 5,30 ha Localitatea Mînăstireni

- POT max 50%, CUT max 0,65

U.T.R. 4a S = 4,44 ha Localitatea Burlești

- POT max 60%, CUT max 0,85

U.T.R. 5a S = 2,68 ha Localitatea Soroceni

- POT max 40%, CUT max 0,50

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune în general din locuințe individuale mici cu regim mediu de înălțime, Parter înalt, P+1, 2 niveluri - retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și din funcțiuni publice existente, care se vor completa sau se vor extinde.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanța locală;
- Se admit funcțiuni de interes general, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii, loisir, activități manufacturiere-artizanale, etc, compatibile cu caracterul zonei;
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective izolate sau cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit, ce pot avea la parter și altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se pot autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse pentru modernizare, se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru funcțiunile publice pe amplasamente noi se va realiza PUD;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – **CCrp** – după întocmirea

- documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.
- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/și a celor admise;
- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre stradă să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de funcțiuni industriale, depozitare en gros;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en gros;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi;
- Se interzice creșterea animalelor de casă și depozitarea gunoiului animalier și menajer în zonă;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- | | |
|----------------------------|---|
| ZpDC (drum comunal) | – 20,00m din axul drumului; |
| ZpGCc (cimitire) | – locuințe - 50m de la limita acestuia; |
| Zplea (LEA) | – (conform aviz ELECTRICA). |
| Zpa (albii) | – 15 m; |
| ZpM (monumente) | – conform aviz CZMASI |

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 10,00m în cazul unei clădiri cuplate și 12m în cazul construcțiilor izolate;
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe o circulație pietonală majoră;
- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 20,0 m;

- Terenul pentru inserția unor clădiri comerciale pe terenurile libere dintre construcțiile existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiză tehnică.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,00m;

În zona drumurilor se vor respecta distanțele prevăzute în secțiunile transversale prezentate;

În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;

În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare și cu acordul notarial al vecinilor;

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 m;

Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m;

Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

Acecesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, dar și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu handicap locomotor.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cuplare;

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 70% din teren poate fi rezervat parcajelor.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru locuințele individuale se admit înălțimi de cel puțin P+M; înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de minim 4,00m;

Pentru funcțiunile publice propuse, se admit și clădiri parter - cu înălțimi mari, subordonate programelor respective;

Nu se limitează înălțimea dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;

În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea locuințelor;

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;

Spațiile necostructe și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ÎMPREJMUIRI

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

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

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

În cazul funcțiunilor publice spațiul dintre aliniament și construcție poate fi folosit ca o continuare a domeniului public.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **50%** pentru construcțiile noi;
Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi conform **PUD** pentru construcțiile noi ce adăpostesc funcțiuni publice;

Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local UNȚENI și Consiliul Județean BOTOȘANI.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,90** (ADC/mp teren) pentru locuințele individuale;

Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim pentru construcțiile noi ce adăpostesc funcțiuni publice va fi stabilit prin **PUD**;

Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT -ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local UNȚENI și Consiliul Județean BOTOȘANI.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate ONCGC pentru toate lucrările de construcții.

Se vor analiza acțiunile cu urmări nefaste pentru protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

ZONE AGREMENT

Prescripții valabile pentru următoarele U.T.R.-uri:

U.T.R. 1c S = 2,45 ha Loc. UNȚENI

- POT max 35%, CUT max 0,35

U.T.R. 4c S = 1,63 ha Loc. Burlești

- POT max 35%, CUT max 0,35

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele se compun din terenuri situate în intravilan, pe care se intenționează construirea, amenajarea sau extinderea unor unități de agrement, turism, sport.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni de întres general, campinguri, restaurante, parcaje, comerț, loisir, compatibile cu caracterul zonei;
- Se pot autoriza pârtii pentru sporturi de iarnă, trasee pietonale, cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;

- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se pot autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate, împăduriri (pt. stabilizare versanți), lucrări hidrotehnice, regularizare torenți;
- Corelate cu străzile propuse pentru modernizare, se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru funcțiunile publice pe amplasamente noi se va realiza PUD;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D., pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – **CCrp** – după întocmirea documentației de urbanism P.U.D. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33-1994 dacă traseele afectează proprietățile private);
- Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale, cu finisaje superioare, eventual construcții provizorii având însă un grad înalt al expresivității arhitecturale;
- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii echilibrului compozițional, funcțiunii centrale sau/și a celor admise.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice construcția de funcțiuni industriale, depozitare en gros;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe o circulație pietonală majoră;
- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 20,0 m;

- Terenul pentru inserția unor clădiri comerciale pe terenurile libere dintre construcțiile existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiză tehnică;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În zona drumurilor se vor respecta distanțele prevăzute în secțiunile transversale prezentate;

În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate;

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;

În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare și cu acordul notarial al vecinilor;

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 m;

Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m;

Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

Conform prescripții PUD.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Acecesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, dar și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu handicap locomotor;

Conform prescripții PUD.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehicolelor se admite în parcuri publice. Se recomandă gruparea parcajelor;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru funcțiunile publice propuse, se admit și clădiri parter - cu înălțimi mari, subordonate programelor respective;

Nu se limitează înălțimea dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;

În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice;

Conform prescripții PUD.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, **este interzisă**

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;

Spațiile necostructe și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la minim 100 mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, anexe;

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

În cazul funcțiunilor publice spațiul dintre aliniament și construcție poate fi folosit ca o continuare a domeniului public;

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim 35% pentru construcțiile noi;

Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi conform **PUD** pentru construcțiile noi ce adăpostesc funcțiuni publice;

Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT -ului dar numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local UNȚENI și Consiliul Județean BOTOȘANI.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim pentru construcțiile noi ce adăpostesc funcțiuni publice va fi stabilit prin **PUD**;

Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT -ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local UNȚENI și Consiliul Județean BOTOȘANI.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate ONCGC pentru toate lucrările de construcții;

Se vor analiza acțiunile cu urmări nefaste pentru protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform prescripțiilor prevăzute.

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

Prescripții valabile pentru următoarele U.T.R.-uri:

- U.T.R. 1b S = 168,63 ha Loc. UNȚENI**
- POT max 35%, CUT max 1,04
- U.T.R. 1e S = 5,93 ha Loc. UNȚENI**
- POT max 40%, CUT max 1,05
- U.T.R. 2b S = 130,63 ha Loc. MÎNĂSTIRENI**
- POT max 35%, CUT max 1,04
- U.T.R. 3a S = 29,67 ha Loc. Burla**
- POT max 35%, CUT max 1,04
- U.T.R. 4b S = 87,90 ha Loc. Burlești**
- POT max 35%, CUT max 1,04

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele se compun din locuințe individuale sau colective cu P, P+1, P+2, P+2+M, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și dotări sociale aferente.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;

Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;

Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi, ce pot avea la parter și altă destinație decât locuirea;

Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);

Echipamente publice de nivel rezidențial, se pot autoriza lucrări de amenajare a punctelor de pre colectare deșeuri menajere;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise;

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50 m;

Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii nepoluante, cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ;

Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – CCrp – după întocmirea documentației de urbanism PUZ și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33 -1994) dacă traseele afectează proprietățile private;

Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism PUD sau PUZ, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale³⁵

de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;

În zonele hașurare - PUZ - Planuri Urbanistice Zonale, se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi sau schimbarea funcțiunii unor terenuri, după trasarea noii trame stradale, rezolvându-se regimul juritic al respectivului traseu și avizarea PUZ, LOTIZĂRI sau PUD în cadrul Consiliul Local UNȚENI și Consiliul Județean BOTOȘANI.

UTILIZĂRI INTERZISE

Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice;

Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

Depozități de materiale re folosibile;

Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - CCrp cu propuneri de cai de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se află în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;

Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele - ZI cu pericol de inundabilitate sau umiditate excesivă, până la stabilirea măsurilor de eliminare a acestora, prin ridicarea cotei terenului;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

ZpDN (drum național)	– conform aviz DRDP Iași;
ZpDC (drum comunal)	– 20,00m din axul drumului;
ZpGCc (cimitire)	– locuințe - 50m de la limita acestuia;
Zplea (LEA)	– conform aviz ELECTRICA;
Zpa (alpii)	– 15 m;
ZpG (transport gaz)	– 50m de o parte și de alta a conductelor;
ZpTEa (gospodorie ape)	– 30 m de la ziduri;
ZpM (monumente)	– conform aviz CZMASI.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Nu provine din sub împărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 10,00 m în cazul unei clădiri cuplate și 12,00 m în cazul construcțiilor izolate;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;

- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;

Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră;

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția³⁶

adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerile de la aliniament vor fi de minim 5,00 m, dar nu mai puțin decât zona de protecție față de:

DN - 26m din axul drumului (la parcelele adiacente DN);

DJ - 24m din axul drumului (la parcelele adiacente DJ);

DC - 20m din axul drumului (la parcelele adiacente DC);

În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 m;

Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;

În cazuri bine justificate, aceste distanțe pot fi reduse până la prevederile Codului Civil, dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente și cu acordul vecinilor;

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Acecesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu handicap locomotor;

Legăturile carosabile sau pietonale ale respectivelor loturi, se vor realiza numai prin intermediul tramei stradale propuse;

Se impune autorizarea lucrărilor de amenajare a benzii de protecție (spațiilor verzi de protecție) situate de-a lungul D.N.29, bandă aflată în zona de siguranță a drumului național (13,00 m din axul drumului), bandă care va separa total zona de intravilan, de traficul și poluarea drumului național, având o lățime de maxim 5,50 m și prescripții de amenajare peisagistică, mai ales cu specii de arbori rezistenți la poluare și cu reale calități decorative, amplasați la minim 2,00m de la marginea părții carosabile a D.N.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim: **9,00 m**;

În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea locuințelor;

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

Se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică, pentru platformele de precolectare deșeurilor menajere;

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe;

În cadrul cimitirelor, se vor asigura:

- un punct de apă pe cât posibil din rețeaua publică, sau fântână;
- colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- un punct sanitar;
- un spațiu de depozitare al florilor ofilite și a altor deșeurilor.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înnierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția

construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă până la h= 1,50 m;

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

Împrejmuirile spre stradă a platformelor de precolectare deșeuri menajere, vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de 1,50 – 2,20 metri;

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

În zona drumului național se va respecta distanța impusă prin avizul DRDP Iași, pentru garduri;

În zona drumului județean se va respecta distanța minimă de 24,00m impusă între garduri;

În zona drumului comunal se va respecta distanța minimă de 20,00m impusă între garduri;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **40%** pentru construcțiile noi;

Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local UNȚENI și Consiliul Județean BOTOȘANI.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,90** (ADC/mp teren), pentru construcțiile noi;

Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT -ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local UNȚENI și Consiliul Județean BOTOȘANI.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate ONCGC pentru toate lucrările de construcții.

Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

În zonele de inundabilitate sau cu umiditate excesivă, se va obține avizul de la Agenția Națională de Protecție a Mediului și RA Apele Române.

LOCUIŢE INDIVIDUALE, CU P - P+1 NIVELURI, SITUATE ÎN ZONE DE VERSANT SAU ÎN ZONE SUSCEPTIBILE LA ALUNECARE

Prescripții valabile pentru următoarele U.T.R.-uri:

U.T.R. 4 d S = 1,84 ha Loc. Burlești

- POT max 25%, CUT max 0,50

U.T.R. 5 b S = 44,66 ha Loc. Soroceni

- POT max 25%, CUT max 0,50

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din locuințe individuale mici cu P, P+1, retrase de la aliniament, cu regim de construire în sistem izolat, situate în zone de versant sau în zone susceptibile la alunecare.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;

Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;

Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;

Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);

Echipamente publice de nivel rezidențial, se pot autoriza lucrări de amenajare a punctelor de pre colectare deșeuri menajere;

Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau / și a celor admise;

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50 m;

Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ, propunându-se măsuri practice de îmbunătățire a terenului;

Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – CCrp – după întocmirea documentației de urbanism PUZ și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33-1994), dacă traseele afectează proprietățile private;

Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism PUD sau PUZ, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

Funcțiuni industriale, comerciale, servicii, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice;

- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
Depozitari de materiale re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - CCrp cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se află în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;

Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – ZA2 – de versanți susceptibile la alunecare, până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de constructibilitate - aviz Comisie de versanți;

Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele – ZI – de inundabilitate sau exces de umiditate, până la efectuarea unor studii suplimentare de care să specifice condițiile de constructibilitate - Aviz Apele Române;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

ZpDC (drum comunal)	– 20,00m din axul drumului;
ZpGCc (cimitire)	– locuințe – 50 m de la limita acestuia;
Zplea (LEA)	– conform aviz ELECTRICA;
Zpa (alpii)	– 15 m;
ZpG (transport gaz)	– 50m de o parte și de alta a conductelor;
ZpTEa (gospodorie ape)	– 30 m de la ziduri;
ZpM (monumente)	– conform aviz CZMASI

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră constructibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 10,0 m în cazul unei clădiri cuplate și 12.00 m în cazul construcțiilor izolate;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;

- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime constructibile;

Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerile de la aliniament vor fi de minim 5,00 m;

În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 m;

Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limitela posterioară ale proprietății;

În cazuri bine justificate, aceste distanțe pot fi reduse până la prevederile Codului Civil, dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente dar având acordul vecinilor;

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Acecesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte și cu rampe ce vor asigura intervenția mijl. de stingere a incendiilor și a persoanelor handicapate;

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea la streășină sau atic a clădirilor va fi de maxim **6,00 m**;

În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea locuințelor;

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

Se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică, pentru platformele de precolectare deșeuri menajere;

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, termoficare sau electrice aeriene;

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe;

În cadrul cimitirelor, se vor asigura:

- un punct de apă pe cât posibil din rețeaua publică, sau fântână;
- colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- un punct sanitar;
- un spațiu de depozitare al florilor ofilite și a altor deșeuri.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostructe și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore minim la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau semiopacă de 1,20 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Împrejmuirile spre stradă a platformelor de precolectare deșeuri menajere, vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de 1,50 – 2,20 metri;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – RECOMANDĂRI SPECIALE

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate ONCGC pentru toate lucrările de construcții;

Se vor obține avize de specialitate de la Comisia de Versanți;

Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

În zonele de inundabilitate sau cu umiditate excesivă, se va obține avizul de la Agenția Națională de Protecție a Mediului și RA Apele Române

ZONĂ AGRO – ZOOTEHNICĂ

Prescripții valabile pentru următoarele U.T.R.-uri:

U.T.R. 1d S = 9,86 ha Loc. UNȚENI

- POT max 70%, CUT max 1,00

U.T.R. 2c S = 0,27 ha Localitatea Mînăstireni

- POT max 40%, CUT max 0,80

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea zootehnică sau de deservire a agriculturii;

Activități industriale nepoluante;

Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant;

Activități productive nepoluante și depozitare comercială;

Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi;

Se pot autoriza lucrări de redimensionare și re tehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare;

Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică – echipare tehnico-edilitară - pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism PUD, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

Se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;

În zonă se pot autoriza și alte funcțiuni compatibile, cu condiția realizării de documentații urbanistice - PUD, ce se vor aviza în Consiliul Local UNȚENI și Consiliul Județean BOTOȘANI;

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice amplasarea locuințelor permanente;

Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;

Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - CCrp cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se află în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

ZpDC (drum comunal) – 20,00m din axul drumului;

Zplea (LEA) – conform aviz ELECTRICA;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m;
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile; Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerile de la aliniament vor fi de minim 10,00m, dar nu mai mici decât zonele de protecție față de DJ (20m din axul drumului);

În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 m;

Construcțiile se vor amplasa la minim 6.00 m față de limita posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 3,00 m;

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea la streășină sau atic, a clădirii va fi minim **3.00 m** și maxim **6.00 m**;

În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplina lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică, pentru platformele de precolectare deșeuri menajere.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;

Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot conturul incintei.

ÎMPREJMUIRI

Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;

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

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

Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

În zona drumurilor se vor respecta distanțele minime impuse:

DC – 20,00m între garduri.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului maxim numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu sau Zonale, ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local UNȚENI și Consiliul Județean BOTOȘANI.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,00** (ADC/mp teren);

Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local UNȚENI și Consiliul Județean BOTOȘANI.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate ONCGC pentru toate lucrările de construcții;

Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

Pentru toate funcțiunile, în special cele cu caracter zootehnic se va obține avizul de la Agenția Națională de Protecție a Mediului, Direcția de Sănătate Publică și de la RA Apele Române.

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ CIMITIR

Prescripții valabile pentru următoarele U.T.R.-uri:

U.T.R. 3b S = 0,38 ha Localitatea Burla

- POT max 50%, CUT max 0,50

CARACTERUL ZONEI

- Zona este alcătuită din terenul aferent cimitirului constând dintr-un trup separat de localitate.

UTILIZĂRI ADMISE

- Cimitir;
- Capelă;
- Spații pentru administrație;
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent.

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală se interzice amplasarea oricărui obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - **50 m**;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se va asigura un punct de apă pe cât posibil din rețeaua publică, sau fântână;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- Se va asigura un punct sanitar;
- Se va asigura un spațiu de depozitare al florilor ofilite și a altor deșeuri.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ

Prescripții valabile pentru următoarele U.T.R.-uri:

- U.T.R. 1f** Stație epurare + stație pompare ape uzate
S = 0,12 ha Localitatea Unțeni POT max 50%, CUT max 0,50
- U.T.R. 1h** Rezervor apă
S = 0,02 ha Localitatea Unțeni POT max 50%, CUT max 0,50
- U.T.R. 1g** Stație regrare-măsurare gaz
S = 0,10 ha Localitatea Unțeni POT max 50%, CUT max 0,50
- U.T.R. 3c** Stație epurare
S = 0,10 ha Localitatea Burla POT max 50%, CUT max 0,50
- U.T.R. 4e** Stație epurare
S = 0,10 ha Localitatea Burlești POT max 50%, CUT max 0,50

CARACTERUL ZONEI

- Zona este alcătuită din terenuri aferente rezervorului de înmagazinare și din terenuri neproductive sau destinate pășunatului și pe care se propune a se amplasa construcții utilaje sau amenajări, menite să deservească localitățile din punct de vedere tehnico – edilitar (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, stații de epurare a apelor, etc).

UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc); gospodărie ape (puțuri captare, stații de pompare, rezervoare, stații de tratare, stații de epurare, fose septice vidanjabile);
- Lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de echipare tehnico - edilitară trebuie să țină seama de:
 - distanțele minime de protecție sanitară;
 - condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților;
- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniu public al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate, urmărind procedura legală.

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 ce pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural;
- În interiorul zonelor de echipare edilitară se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Se interzice amplasarea oricăror construcții în zonele de protecție instituite:
 - Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de **6,00 m** de la deviația maximă a conductorului;
 - Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de **8,00 m** de la deviația maximă a ultimului conductor;
 - Rețele de transport gaze naturale au zona de protecție de 50,00 m de la limita ultimei conducte de gaze;
 - Pentru alimentarea cu apă, și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții;
- Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.
- Pentru construcțiile situate în interiorul acestei zone se va cere avizul de specialitate de la SC TRANSGAZ SA Mediaș.

Proiectat

Arh. urb. Monica Bacinschi