

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul comunei Preutesti, atat in intravilan cat si in extravilan.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrativ ale comunei.

Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General a comunei Preutesti.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a Administratiei Publice Locale si se aproba pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legale.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General a comunei Preutesti sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996, republicata si completata si Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, revizuita si actualizata.

De asemenea, s-a avut în vedere GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI SI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T.NR.21/N/2000 si GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. NR.13N/10.03.1999.

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. a comunei Preutesti, se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior elaborarii PUG-ului si aprobate conform legii (PUZ-uri, PUD-uri).

Reactualizare P.U.G., aprobat conform legii, se constituie intr-un instrument la indemana Consiliului Local Preutesti si are o valabilitate de 10 ani.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General, reactualizat impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ a comunei Preutesti, in conformitate cu limita –inregistrata la O.C.P.I.

Intravilanul este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor din localitatile componente – sase sate, respectiv 23 trupuri.

Intravilanul aprobat conform planselor “3.1.÷ 3.5. Reglementari Urbanistice” a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren, prin borne, dupa obtinerea Acordului Unic al Consiliului Judetean Suceava, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996, republicata in 2006.

Suprafata teritoriului administrativ a comunei Preutesti este de 6715 ha, potrivit limitei inregistrate la O.C.P.I.

Suprafata intravilanului propus prin reactualizare P.U.G. pe total comuna este de 1193,95 ha (extindere intravilan actual cu 257,95ha).

Zonificarea functionala a intravilanului comunei Preutesti s-a stabilit in conformitate cu plansele "3.1.-÷ 3.5.- Reglementari Urbanistice" a P.U.G., functie de categoriile de activitati pe care le cuprind localitatile si de ponderea acestora in teritoriu.

Fiecare zona funcționala - formata din una sau mai multe subzone, este reprezentata pe plansele "3.1.-÷3.5.- Reglementari Urbanistice" printr-o culoare (conventionala), conform legendei de pe plansele mentionate.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor aplica in cadrul fiecărei zone/ subzone funcționale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1. Terenuri agricole din extravilan

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform plansei "1 – INCADRARE IN TERITORIU" si se supun prevederilor art.3 din Regulamentul General de Urbanism (denumit in continuare R.G.U.). Din suprafata totala de 6715 hectare reprezinta teritoriul administrativ a comunei Preutesti, terenurile agricole ocupa 3388,20 ha, respectiv 50,46 %,din care in extravilan 3062,04ha.

Utilizarea pentru constructii a terenurilor agricole din extravilan, in limitele teritoriului administrativ a comunei Preutesti,se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (actualizata in 16.10.2006) si a Legii18/1991 (republicata in 1998 si completata cu Legea 47-2007). Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare, precum si plantate cu vii si livezi este interzisa.

4.2. Terenurile agricole din intravilan

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor art.4 din Regulamentul General de Urbanism si pot fi utilizate, in masura necesitatilor, pentru orice constructie sau amenajare conform zonarii functionale stabilite prin Planul Urbanistic General.

Conform art.20 din Legea nr.50/91 republicata si completata, "terenurile destinate pentru constructii evidentiatare in intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatia de construire". Conform legii, suprafetele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de catre autoritatile locale, la oficiul teritorial de cadastru.

4.3. Suprafete impadurite

Suprafetele impadurite din comuna Preutesti s-au delimitat conform plansei "1 – INCADRARE IN TERITORIU" si se supun prevederilor art.5 din RGU.

Suprafata ocupata de paduri din totalul suprafetei administrative este de 2231ha adica 33,22%.

Reducerea suprafetei fondului forestier, proprietate publica sau privata este interzisa, cu exceptia utilizarilor permise de Codul Silvic si Legea 141/1999.

Pentru orice constructie care prin functionare (constructii pentru productie poluanta, servicii poluante, etc) poate aduce prejudicii padurii, amplasata la distanta mai mica de 1km de liziera padurii si pentru care se solicita autorizatie de construire, se va obtine avizul Regiei Nationale a Padurilor, Regiei Autonome "Apele Romane", Mediului si Turismului.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fii amplasate numai la liziera padurii, cu avizul conform a Regiei Naționale a Pădurilor, Regiei Autonome "Apele Romane", Mediului si Turismului.

4.4. Resursele de apa

Resursele de apa ale comunei Preutesti sunt puse in evidente in cadrul plansei "1- ÎNCADRARE ÎN TERITORIU", a planșelor "3.1 ÷ 3.5. - Reglementari Urbanistice" si sunt prezentate in cadrul Memoriului General.

Suprafata ocupata de ape-106 ha, reprezinta 1,58% din suprafata administrativa este constituita din cursurile tuturor pâraielor de pe teritoriul comunei.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.7 din RGU – unde se precizeaza ca sunt interzise orice fel de constructii cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor; autorizarea lucrarilor mentionate este permisa numai cu avizul Consiliului Local si al autoritatilor de gospodarire a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectarea zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire si de captare a apelor.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore si pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, se instituie o zona de protectie de 15 m de la albia minora, zona in care nu se elibereaza autorizatii de construire.

In zonele lipsite de lucrari de consolidare si amenajare a malurilor se recomanda autorizarea constructiilor in afara albiilor majore ale apelor, cu exceptiile prevazute de lege.

Autorizarea executarii constructiilor in apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de alimentare cu apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura va tine cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - masuri pentru instituirea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, in scopul prevenirii alterarii calitatii apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX in care se precizeaza conditiile ce trebuie respectate pentru protectia surselor de alimentare cu apa de suprafata si subterana, precum si articolele Ordinului M.A.P.P.M. nr. 277/97, privind intocmirea documentatiilor tehnice.

Intreținerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (captari, izvoare, fantani) se asigura de catre detinator prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara care constau in principal din:

- amplasarea fantanilor - in amonte de orice sursa poluanta;
- la cel putin 10m de orice sursa de poluare;
- imprejmuirea fantanilor la 1,50 m perimetral;
- taluzarea terenului din jurul fantanilor, cu panta spre exterior si betonarea acestuia.

In ceea ce priveste instituirea zonei de protectie cu regim sever pentru statiile de captare, de pompare si de inmagazinarea apei, conform Hot. 930/2005 se vor respecta urmatoarele limite minime:

- captare apa freatica – 20m perimetral (captari de izvoare min. 50m);
(zona de protectie severa pentru captare apa va fi stabilita de catre studiul hidrogeologic)
- surse de apa de suprafata – 100 m in amonte si 25 min aval.
- statii de pompare-20m perimetral cladirilor si instalatiilor aferente;
- statie / instalatie de tratare-20m perimetral cladirilor / instalatiilor;
- rezervoare in magazinare- 20m perimetral;
- conducte de aductiune -10m de la generatoarele exterioare ale acestora.

In zona de protectie severa a statiei de captare, tratare, pompare si a rezervorului de inmagazinare a apei sunt admise numai constructii pentru intretinere si supraveghere.

In zonele de protectie cu regim sever, orice amplasare de folosinta sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea sursei de apa este interzisa.

Terenurile agricole cuprinse in zonele de protectie sanitara cu regim sever vor putea fi exploatate numai pentru culturi de plante perene, de plante paioase si de pomi fructiferi in conditii care sa nu provoace degradarea lucrarilor de alimentare cu apa.

Pe terenurile agricole din zona de protectie sanitara cu regim sever sunt interzise:

- utilizarea ingrasamintelor animale sau chimice si a substantelor fito-farmaceutice;
- irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
- culturile care necesita lucrari de ingrijire frecventa sau folosirea tractiunii animale;
- pășunatul.

4.5. Zone cu valori ale patrimoniului cultural national

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind *valori ale patrimoniului national*, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor si Amenajarilor Teritoriului.

Pe plansele „1 - Incadrare în Teritoriu”, „2.1. ÷ 2.5. - Situatia Existenta” si „3.1. ÷ 3.5. - Reglementari Urbanistice” sunt evidentiata zonele de protectie a siturilor arheologice cuprinse in lista monumentelor istorice din patrimoniul national si zonele cu potential arheologic preluate din „STUDIUL ISTORIC DE FUNDAMENTARE SI DEFINIRE A ZONELOR PROTEJATE” pe raza UAT Comuna Preutesti, elaborat de dr. Mugur Andronic, enumerate in Memoriul General la cap. 2 - pct. 2. si cap. 3 - pct. 3.11.

In **cazul siturilor arheologice**, zona de protectie se constituie numai din zona ce contine situl arheologic respectiv cu limitele estimate teoretic pentru marimea arealului de locuire reperat si determinat.

Modul de interventie in aceste zone presupune in primul rand realizarea lucrarilor de descarcare de sarcina arheologica. Aceste lucrari se pot executa numai de specialisti si experti arheologi si numai pe baza Autorizatiei de sapatura obtinute de acestia pe baza evaluarii de teren din partea Comisiei Nationale de Arheologie. Cercetarea arheologica nu necesita obtinerea autorizatiei din partea primariei unitatii administrative respective.

Lucrarile de cercetare arheologica se finanteaza de catre investitor si se evidentiaza distinct atat in Studiul de fezabilitate al investitiei cat si in Proiectul tehnic. Aceasta prevedere este prevazuta prin OG 43/2000*R si are caracter obligatoriu sub sanctiunea amenizii contraventionale prevazute prin aceeași lege.

Aceste lucrari conduc catre obtinerea tuturor informatiilor stiintifice necesare si se face prin epuizarea prin sapatura a sitului respectiv. Numai in aceste conditii situl se considera cercetat exhaustiv si nu mai prezinta interes atitnaifc decat prin mentionarea pozitionarii sale in arealul geografic respectiv.

Daca in timpul cercetarilor apar complexe arheologice care necesita conservare – tronsoane de zidarie ce au apartinut unor constructii supra si/sau subterane, alte complexe arheologice (cupatoare, mine, alte instalatii cu rol utilitar) – este posibil ca viitoarea constructie ce se va amplasa sa fie mutata sau chiar sa nu se permita amplasarea acesteia. Hotararea in acest sens va fi luata, dupa clasarea complexului respectiv, in cadrul Comisiei Nationale de Arheologie.

Orice interventie in zonele protejate mentionate, se va face cu avizul Directiei pentru Cultura si Patrimoniu National - Suceava.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale

In plansele „1-Incadrare in Teritoriu” si „3.1. ÷ 3.5. -Reglementari Urbanistice” au fost puse in evidenta zonele expuse la riscuri naturale, delimitarea acestor zone facandu-se prin Hotararea Consiliului Judetean, cu avizul organelor de specialitate (Oficiul Judetean pentru Studii Pedologice si Agrochimice Suceava (O.S.P.A.) .

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in *zonele expuse la riscuri naturale* se supune prevederilor art.10 din R.G.U. In spiritul acestui articol, in aceste zone se pot autoriza doar constructii 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 vor fi amplasate la cel puțin de 1,5 h (h = adâncimea văii) față de marginea teraselor sau râvelor.

Nu se autorizează construcții în zone inundabile - albiile majore sau lucii de ape.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

Pentru evitarea riscurilor naturale, autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor se va face cu condiția respectării indicațiilor studiilor geotehnice și hidrotehnice, a prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și a normativului P100-1-2013 pentru proiectarea antisismică a construcțiilor.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în *zonele expuse la riscuri tehnologice*, precum și în *zonele de servitute și de protecție* ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă – conform art. 11 – din R.G.U. *Riscurile tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren, de poluare a aerului, apei sau solului.

Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și/sau vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

Distanțele minime de protecție dintre zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică, în lipsa unui studiu de impact care să reglementeze amplasarea zonelor de locuit și a altor zone protejate (parcuri, zone de odihnă, recreere, instituții social culturale și medicale, precum și unități economice ale caror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități) față de o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt stabilite conform „Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației” aprobat cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 din 2014.

Zonele de protecție sunt figurate pe planșele „3.1.÷3.5. - Reglementări Urbanistice”.

Conform acestor norme, distanțele minime de protecție sanitară între zonele de locuit și o serie de unități poluante sunt:

- cimitire – 50 m
- ateliere reparatii auto – 50 m
- statia de epurare – 300 m;
- statia de epurare de tip modular – 100 m;
- puncte gospodaresti (platforme betonate pentru amplasare containere in vederea precolectarii deseurilor) – 10 m
- ateliere de taiat lemne – 50 m

În cazul fermelor zootehnice zonele de protecție vor fi stabilite pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate funcție de efectivul de animale.

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producere de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

Având în vedere că o parte din aceste unități poluante (zone funcționale) există deja în localitățile comunei (cimitire, unități prelucrare lemn, mori, etc), amplasamentul lor neputând fi modificat, în zonele de protecție sanitară – stabilite conform normelor menționate,

se interzice amplasarea oricaror obiective cu exceptia celor destinate personalului de interventie si intretinere, cu atat mai mult in aceste zone nu se vor amplasa locuinte.

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de *zonele de servitute si de protectie* ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, a retelelor de alimentare cu apa (aductiune si distributie), a retelelor de canalizare, a drumurilor si strazilor, a caii ferate,etc. dupa cum urmeaza:

- linii electrice aeriene - de medie tensiune- LEA 20KV-culoar de protectie de 24m (12 m din axul liniei)
- de inalta tensiune - LEA 110 KV- culoar de protectie de 35 m (18,5 m din axul liniei)
- conducta de aductiune apa - 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- conducta magistrala de aductiune gaze naturale –inalta presiune - 20 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- cai de circulatie - rutiere - DJ – 12 m din ax
 - DC – 10 m din ax
 - strazi - principale – min. 11 m intre garduri
- secundare – min. 9m intre garduri
- cai ferate–maxim 100 m din axa caii ferate - se va solicita avizul de la C.N.C.F. “C.F.R.” S.A., Sucursala Regionala de Cai Ferate Iasi.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate S.C. E-ON MOLDOVA S.A. Suceava.

5.3.Constructii generatoare de riscuri tehnologice

In cazul in care apar cereri pentru autorizarea de constructii generatoare de riscuri tehnologice, listate in conformitate cu prevederile alin.(2) al art.12 din R.G.U. (proces industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, surpari de teren sau poluare a aerului), se va solicita acordul de mediu.

Obiectivele si activitatile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în O.U.G. NR. 195/2005 privind protecția mediului, care abroga Legea nr. 137/ 1995.

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot si vibratii va tine seama de „Norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei” aprobat cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 din 2014.

Securitatea la incendii:

- ansamblurile de locuinte si institutiile publice vor fi comasate sau grupate la distante nenormate intre ele (cu respectarea limitelor stabilite de codul civil), in limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise in functie de destinatie, gradul de rezistenta la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu si numarul de niveluri cel mai mare (luand in calcul suma ariilor construite efective);

- constructiile independente si gruparile sau comasarile de constructii constituite conform aliniatului precedent, se amplaseaza astfel incat sa nu se permita propagarea incendiilor o perioada de timp normata sau, in cazul prabusirii, sa nu afecteze obiectivele invecinate, respectandu-se distantele mentionate mai jos:

Grad de rezistenta la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I - II	III	IV - V
II	6	8	10
III	8	10	12
IV - V	10	12	15

Nota: 1. Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

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

- Pentru intervenții în caz de incendiu, pe instalația de alimentare cu apă vor fi prevăzuți hidranți stradali, de preferință hidranți de suprafață.
- În satele unde nu s-a realizat alimentarea centralizată cu apă, până la realizarea pe întreg teritoriul comunei a acesteia, pe sursele naturale au fost amenajate rampe de acces pentru alimentarea autospecialelor de intervenție – în satele Leucuseni și Bahna Arin.

Aceste surse de apă sunt marcate pe planșele „3.3. și 3.5. - REGLEMENTARI URBANISTICE” aferente P.U.G.-ului. Căile de acces, la rampele de alimentare, a autospecialelor de intervenție vor fi marcate la loc vizibil din intersecțiile drumurilor principale și secundare.

5.4. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate, se face în condițiile respectării prevederilor art.16 din R.G.U.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Servitutele de utilitate publică reprezintă restricțiile privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.

Sunt de utilitate publică lucrări de interes național sau local privind căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, realizarea intersecțiilor, reabilitare/construire poduri, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, apă, canalizare, îndiguiri și regularizări cursuri apă; terenurile necesare construirii de locuințe sociale și alte obiective sociale - de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, administrație publică și pentru autoritățile judecătorești, pentru obiective sociale - de învățământ, sănătate, cultură, sport, pentru spații verzi și jocuri de copii de interes public.

În planșele „5.1. și 5.5. - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ” sunt indicate zonele destinate pentru realizarea de obiective de utilitate publică, zone necesare pentru lărgirea și modernizarea străzilor și a intersecțiilor etc.

Parcela și suprafețele de teren ce vor fi ocupate de obiectivele menționate se vor stabili, după caz, prin documentații de urbanism P.U.Z./ P.U.D. sau prin studii de specialitate aprobate conform legii.

5.5. Asigurarea echiparii edilitare

In vederea asigurarii echiparii tehnico - edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitor.

Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, rezervorului de inmagazinare, retelelor, statiei de epurare, etc.) construirea se face in conditiile respectarii prevederilor art.16 din RGU si subpunctul 5.3. din prezentul RLU.

Echiparea tehnico-edilitara este prezentata in plansa 4 – „Reglementari Tehnico-Edilitare”.

5.6. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin P.U.G. sau alta documentatie de urbanism (P.U.Z.).

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile R.G.U. si sunt in functie de specificul constructiilor.

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

La autorizarea constructiilor se va tine seama de prevederile art.17 din R.G.U. cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei 3 la R.G.U.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice - potrivit cerintelor functionale, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi – inclusiv aport termic
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise-confort psihologic
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate).

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca reciproc, care sa impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.

Durata minima de insorire ceruta de normele sanitare este de 1^{1/2} ore la solstitiul de vara sau de 2 ore in perioada 21 feb. - 21oct. pentru cladirile de locuite si de 1 ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile - sud.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea fata de drumurile publice va tine seama de prevederile Art.18 din R.G.U.

Avizul pentru autorizarea constructiilor in zona drumurilor publice se emite in temeiul Legii nr. 203/2003 si O.G. nr.43/1997cu modificarile si completarile ulterioare –O.G.nr. 7/2010 emise de Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului.

In zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform a organelor de specialitate ale administratiei publice :

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

- parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie(inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.) ;

-conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele electrice, de telecomunicatii si infrastructuri pentru alte instalatii sau constructii de acest gen;

Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice specializate (locale, judetene sau nationale), functie de categoria drumului.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege: ampriza, fasiile de siguranta și fasiile de protectie.

Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, in conformitate cu O.G. mentionat la alineatul precedent, *distanța dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de:*

- minim 12 m pentru drumuri judetene
- minim 10 m pentru drumuri comunale.

In cazul strazilor - drumuri publice de interes local din intravilanul localitatilor, indiferent de denumirea acestora strada, alee, ulita, etc - latimea zonei strazii se stabileste in concordanta cu caracteristicile traficului actual si de perspectiva:

- pentru strazi principale minim 11 m intre garduri
- pentru strazi secundare minim 9 m intre garduri
(vezi anexa la RLU- profile transversale caracteristice).

6.3. Amplasarea fata de cai ferate din administratia C.N.C.F. «C.F.R.» S.A.

Amplasarea fata de cai ferate din administratia C.N.C.F. «C.F.R.» S.A. se face potrivit prevederilor O.U.G. nr.12 din1998 (art. 29 si art. 30).

In scopul desfasurarii in bune conditii a circulatiei feroviare si al prevenirii evenimentelor de cale ferata, s-a instituit zona de siguranta si zona de protectie a infrastructurii feroviare publice.

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasiile de teren, in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caili ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

In aceasta zona este strict interzisa efectuarea de lucrari de edificare a constructiilor indiferent de proprietarul terenului.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caili ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caili ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protectie sunt stabilite pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, Constructiilor si Turismului.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înfiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- efectuarea oricaror lucrari, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale si utilaje necesare intretinerii acesteia, in scopul eliminarii consecintelor evenimentelor de cale ferata sau al prevenirii oricarui pericol pentru siguranta circulatiei feroviare.

Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzapezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviara este în drept să utilizeze zona de protecție, indiferent de proprietarul terenului, pentru instalarea de parazăpezi.

Traversarea căii ferate de către alte căi de comunicații se realizează și se menține în conformitate cu reglementările emise de către Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, Ministerul Administrației și Internelor și de către organele administrației publice locale, după caz, cu suportarea de către beneficiarul căii de comunicație respective a oricărui daune produse la infrastructura feroviara.

Primăria comunei Preuțești prin intermediul serviciului de urbanism, în Certificatul de Urbanism, va solicita avizul de la C.N.C.F. „C.F.R.” S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru toate construcțiile definitive sau provizorii, aflate în *zona de protecție a infrastructurii feroviare* (în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate) este obligatorie obținerea avizului C.F.R. atât pentru edificarea cât și pentru demolarea de construcții.

6.4. Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public (drum, stradă) și domeniul privat, respectiv limita zonei de protecție a drumurilor și strazilor stabilită conform legilor în vigoare, limita materializată prin împrejmuire.

Regimul de aliniere – reprezintă limita convențională ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor față de aliniament.

Față de aliniament, marcat de împrejmuire, construcțiile vor fi amplasate la o distanță de 4-6 m pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție, această prevedere fiind în concordanță cu specificul local.

6.6. Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. și din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T.NR.21/N/2000 și Codul Civil.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă *distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei* conform Codului Civil (2,00 m - în cazul fatadelor cu ferestre și 0,90 când fatada nu prezintă ferestre spre proprietatea alăturată cu condiția ca picătura de la streșină să cadă pe terenul proprietarului care construiește), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă prevăzută față de limitele parcelei se majorează la:

–7,00 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii (incompatibile cu locuirea), depozite;

–7,00 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 4,00 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe distanță minimă majorându-se la 7,00 m.

Sunt interzise cuplarile 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, de 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. Distanța minimă acceptată este egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri 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 corpuri diferite de cladiri va fi H/2 dar nu mai puțin de 4,00 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 cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura de la streasina va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fantanilor, closetelor, etc., se va face la distanță față de împrejurimea vecină, distanță care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zona în care există linii electrice de medie / înaltă tensiune se va face numai cu avizul E-ON Moldova, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, în cadrul unui compartiment de incendiu;
- distanțele de siguranță între compartimentele de incendiu;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- condițiile generale de securitate la incendiu, prin asigurarea accesului autospecialelor de intervenție ale serviciilor comunitare profesionale sau voluntare pentru situații de urgență;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o suprafață vitrată, cu excepțiile menționate în regulament, pentru unele categorii de construcții la care accesul este obligatoriu a se asigura pe două laturi ale clădirii (clădiri înalte, clădiri cu săli aglomerate, clădiri pentru sănătate, clădiri pentru turism, clădiri pentru învățământ, etc.).
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului autospecialelor de intervenție se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m. Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- asigurarea distanțelor de siguranță în limitele Codului Civil și siguranței privind limitarea propagării focului în interiorul compartimentului de incendiu și respectiv între compartimentele de incendiu, conform celor menționate anterior.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. 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 M.L.P.A.T.NR.21/N/2000 și Codul Civil.

La eliberarea autorizației de construire se va urmări respectarea prevederilor de la pct.4.11.1. din Anexa nr.4 la R.G.U. 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.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

În cazul când un teren este infundat și nu are ieșire la o cale publică - situație care poate fi des întâlnită în cazul parcelărilor incorect făcute în adâncime –proprietarul 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.

7.2. Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U., precizarile din GHID precum si prevederile din Codul Civil.

Proprietarul al carui teren este infundat si nu are iesire la o cale publica- situatie care poate fi des intalnita in cazul parcelarilor incorect facute in adancime - poate reclama o trecere pe locul vecinului sau. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie facuta astfel incat sa pricinuiasca cat mai putina paguba proprietarului terenului de la strada.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

La realizarea retelelor edilitare pe teritoriul comunei, se vor respecta obligatiile rezultate din aplicarea prevederilor art.13 si art.28 din R.G.U.

In comuna Preutesti, alimentarea cu apa si canalizarea sunt executate partial, pe strazi principale, in restul teritoriului aceste utilitati sunt in sistem individual, caz in care autoritatile administratiei publice locale sunt obligate ca, in masura Programelor guvernamentale de dezvoltare a localitatilor rurale, sa urmareasca obtinerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate si realizarea investitiilor pentru realizarea acestor lucrari in toate satele comunei.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art.27 si art.28 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canalizare si de energie electrica.

De la dispozitiile aliniatului precedent se deroga, cu avizul organelor locale, pentru constructii de locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile primului aliniat cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca retele noi.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelei edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local.

Indiferent de modul de finantare, lucrarilor edilitare mentionate intra in proprietate publica.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

La extinderea/ realizarea retelelor de alimentare cu apa se va avea in vedere realizarea hidrantilor stradali (de preferinta hidranti de suprafata).

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, judetului sau national, daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

9.1. Parcelarea

In cazul oricarei parcelari, se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. si detalierea din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI SI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T.NR.21/N/2000.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.

Pentru un numar mai mare de 12 loturi, autorizarea realizarii parcelarii si executarii constructiilor se va face cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

-front la strada de minim 8m pentru cladiri insiruite si de minim 12m pentru cladirile izolate sau cuplate;

-suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladirile insiruite, 200 mp pentru cladirile cuplate si de 300 mp pentru cladirile amplasate izolat (suprafetele se refera la terenuri scoase din circuit agricol);suprafata totala a parcelei putand fi mult mai mare in cazul modului de locuire specific comunei Preutesti;

-adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Conditii de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate.

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

In caz de parcelare-reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil; parcelele vor avea asigurate accesele obligatorii potrivit prevederilor art.25 si art.26 din R.G.U.

In cazul concesiunii, se vor respecta suprafetele stipulate in Legea nr.50/1991.

Pentru a fi construibilă, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa aiba asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);

-lotul sa aiba forme si dimensiuni care sa permita o amplasare corecta a constructiilor si respectarea distantelor de protectie sanitara intre fantana/put forat si fosa septica/bazin vidanjabil (min.10 m) atunci cand nu exista posibilitati de racordare la retele de alimentare cu apa si canalizare, utilitatile fiind asigurate in sistem individual.

Parcelarile se vor face in baza unor documentatii de urbanism P.U.Z., elaborate de persoane autorizate si avizate, conform legilor in vigoare.

9.2. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile de urbanism. Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (vezi art.31 - R.G.U.).

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltime mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional-urbanistic, etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, etc.

Limitarea regimului de inaltime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unitati industriale, agro-zootehnice, depozite, etc.) si de respectarea zonelor de protectie fata de unele lucrari tehnico-edilitare (ex. LEA).

In general, in cadrul comunei Preutesti se recomanda constructii cu maximum

3 niveluri : P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E - cu inaltimea maxima la cornisa/streasina 9m.

In cazul terenurilor in panta pentru a se evita soclurile foarte inalte, inestetice, se recomanda realizarea cladirilor cu demisol, in acest caz regimul de inaltime va fi maximum D+P+1E sau D+P+M.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Este permisa autorizarea constructiilor numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Este interzisa autorizarea constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

De asemenea, in scopul evitarii degradarii spatiului public, autoritatile locale vor urmari la autorizarea executarii constructiilor:

- modul de amplasare spre strada a anexelor gospodaresti (in cazul locuintelor);

- modul de amplasare spre strada a depozitelor si a constructiilor industriale si agrozootehnice;
- sa nu fie amplasate constructiile cu fatada posterioara spre strada;
- sa nu fie folosite la finisajele exterioare (fatada, invelitoare, etc), materiale si culori care sa violeze mediul natural si construit existent.
- tratarea din punct de vedere arhitecturala fatadelor posterioare si laterale la acelasi nivel cu fatada principala.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel, care prin definitie necesita spatii de parcare, este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii acestora inafara domeniului public.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr.5 la R.G.U.

Spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 din R.G.U.

Imprejuriri

Se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U.

Se va da o deosebita atentie imprejuririlor ce se vor autoriza la aliniament, spre strazile principale ale localitatilor comunei si mai ales in zona centrala.

Imprejuririle sunt de interes public deoarece participa la crearea spatiului construit al localitatii alaturi de cladirile pe care le protejeaza sau a caror parcelele delimiteaza.

Aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei pe care o delimiteaza - protejeaza.

La aliniament nu se vor autoriza garduri opace mai inalte de 2 m. De asemenea, este interzisa imprejurirea cu sarma ghimpata catre drumul public.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zone si subzone functionale

Asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei Preutesti s-a realizat cu respectarea art.14 din R.G.U. si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale stabilite ale localitatii, cuprinse in Anexa 1 a R.G.U.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de "Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119 din 2014.

Distantele minime de *protectie sanitara* fata de unele activitati sau unitati care:

-*produc disconfort*:

- cimitire - 50m;
- platforma betonata pentru amplasare containere in vederea precollectarii selective a deseurilor – 10 m de ferestrele cladirii de locuit;
- spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva la minimum 5 m fata de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si executarea de reparatii si intretinere auto.
- ateliere de taiat lemne, prelucrare primara lemne – 50 m

- ateliere reparatii si intretinere auto – 50 m
- statii de epurare –300m perimetral sau 100 m perimetral in cazul statiilor de tip modular;
- ferma de animale – functie de tipul si marimea fermei;
- *necesita protectie:*
- statia captare apa freatica- 20 m perimetral;
- captari din izvoare – min 50m;
- surse de apa de suprafata – 100m in amonte si 25 min aval;
 - statii de pompare –20 m de la zidurile exterioare a cladirilor;
 - instalatii de tratare – 20 m de la zidurile exterioare a instalatiilor;
 - rezervoarede inmagazinare – 20 m perimetral;
 - conducte de aductiuni – 10 m de la generatoarele exterioare;
 - alte conducte din retelele de distributie – 3m;

Aceste distante pot fi modificate in baza unor studii de impact elaborate de societati acreditate.

La amplasarea noilor obiective se va tine seama de distantele de protectie prezentate. In cazul unor obiective existente- poluante sau producatoare de discomfort,se vor lua masuri pentru diminuarea efectelor nocive prin realizarea de spatii verzi / perdele de protectie, in functie de terenurile libere existente.

Daca exista constructii amplasate in interiorul zonelor de protectie, la acestea se vor autoriza numai reparatii curente. Nu se vor mai autoriza constructii noi.

Zonele functionale stabilite,sunt puse in evidente in plansele“3.1.÷3.5.- Reglementari Urbanistice” a Planului Urbanistic General. Pe plansele mentionate sunt evidentiata si UnitatileTeritoriale de Referinta (U.T.R.).

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale. De exemplu, zona destinata institutiilor publice si serviciilor este formata din totalitatea terenurilor pe care sunt amplasate sau se propune sa fie amplasate, cladirile destinate institutiilor sau serviciilor publice.

Fiecare zona functionala– formata din una sau mai multe subzone, este reprezentata pe plansele “3.1.÷3.5.– Reglementari Urbanistice” printr-o culoare (conventionala), conform legendei de pe plansele mentionate.

ZONE FUNCTIONALE IN INTRAVILAN

In intravilanul comunei Preutesti au fost identificate urmatoarele zone functionale:

C- zona centrala

L- zona pentru locuinte si functiuni complementare

IS- zona pentru institutii si servicii publice de interes general

A- zona pentru unitati agro-zootehnice

ID- zona pentru unitati industriale si depozitare

P - zona spatii verzi,sport, turism, recreere, agrement, protectie

GC- zona gospodarie comunala si cimitire

TE- zona pentru echipare tehnico-edilitara

CC- zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente– Cr - rutiere

– Cf - feroviare

MI - zona protejata – valori de patrimoniu - situri arheologice si zona cu posibile vestigii arheologice

TA -terenuri agricole

AH -terenuri aflate permanent sub ape

TR -terenuri cu riscuri naturale previzibile

TN -terenuri neproductiv

Pentru o si mai eficienta stabilire a reglementarilor s-a analizat in detaliu fiecare zona functionala, rezultand subzonele functionale ca subdiviziuni cu functiuni specializate.

Se disting astfel:

L – *Zona de locuinte* cu subzonele:

- locuinte individuale –existente- maxim P+2E
- locuinte individuale – propuse - maxim P+2E(D+P+E)

IS – *Zona de institutii publice si servicii* cu subzonele:

- administrative si servicii
- invatamant si educatie
- sanitare
- cultura
- culte
- comerciale
- prestari servicii

A – *Zona unitați agro - zootehnice* cu subzonele:

- ferme pomicole –existente
- solarii – existente

ID–*Zona pentru unitati industriale si depozitare:*

- unitati de tip industrial–existente
- unitati de depozitare
- servicii incompatibile cu zonele L și IS (ex. reparatii auto)

P – *Zona spatii verzi* cu subzonele:

- spatii plantate publice – existente/ propuse
- zone sportive – existente/ propuse ;
- agrement, recreere –propuse
- locuri de joaca pentru copii – existente / propuse
- plantatii de protectie –propuse

GC –*Zona gospodarie comunală si cimitire* cu subzonele:

- cimitire – existente / propuse
- platforme betonate pentru precollectarea selectiva a deseurilor menajere
- camera frigorifica pentru animale moarte/propusa

TE – *Zona de constructii aferente echiparii tehnico-edilitare* cu subzonele:

- statie epurare – existenta

CC – *Cai de comunicație si constructii aferente;*

- subzona cai rutiere– existente / propuse
- subzona cai ferate– existenta

TH–*Zona terenuri aflate permanent sub ape*

TA – *Zona terenuri agricole.*

TR – *Terenuri cu riscuri naturale previzibile*

TN – *Terenuri neproductive.*

ZONE FUNCTIONALE ÎN EXTRAVILAN

TA – terenuri agricole

TH – terenuri aflate permanent sub ape

TF – terenuri forestiere

TC – terenuri ocupate de cai de comunicatii – rutiere si feroviare

TN – terenuri neproductive

TR – terenuri cu riscuri naturale previzibile

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

L - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- Generalitati

- *tipuri de subzone*

- locuinte individuale- max. P+2E– existente

- locuinte individuale- max. P+2E – propuse

- *functiunea dominanta a zonei*– locuința compusa din :

- locuinte individuale existente cu regim de inaltime P, P+1E (majoritar parter), cu cladiri de tip rural si/sau semiurban ;

- locuinte individuale propuse cu regim de inaltime P, P+1E , P+2E sau D+P+1E, D+P+M;

- *functiuni complementare admise*

- anexe gospodaresti

- institutii si servicii publice – compatibile cu functiunea de locuire

- accese pietonale si carosabile, parcaje

- spatii verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii

- functiune agricola exercitata pe terenuri agricole cuprinse in intravilan , cresterea in sistem gospodaresc a animalelor

- retele tehnico-edilitare sau utilitati in sistem individual

- Utilizare functionala

- *Utilizari permise:*

- constructii de locuinte

- constructii anexe gospodaresti

- modernizari si reparatii la cladiri existente

- constructii si amenajari aferente functiunilor complementare admise.

- *Utilizari permise cu conditii:*

- toate utilizarile permise in zonele stabilite pentru functionea de locuire cu conditia obtinerii unor avize sau acorduri in conditiile specificate de R.G.U. si pct. 4 si 5 din prezentul R.L.U. – pentru protectia impusa.

- *Interdictii temporare de construire*

Acestea s-au stabilit pentru:

- zonele de dezvoltare -unde se impune prevederea unei trame stradale si/sau lotizare,pana la elaborare si avizare P.U.Z.

- in zonele cu riscuri naturale previzibile (inundabile, cu exces de umiditate, alunecari de teren, etc) - care vor fi delimitate prin hotararea Consiliului Judetean, cu avizul organelor de

specialitate ale administratiei publice locale - pana la eliminarea cauzelor (executarea lucrarilor de protectie);

- in zonele de protectie a infrastructurii feroviare (maximum 100 m de la axa caii ferate) se va solicita avizul de la C.N.C.F. "C.F.R." S.A. , Sucursala Regionala de Cai Ferate Iasi.

- in zonele protejate cu posibile vestigii arheologice;

- *Interdictii permanente de construire*

Acestea s-au stabilit pentru:

- constructiile si amenajarile care nu sunt compatibile cu functiunea zonei;
- in zonele prevazute pentru realizarea unor lucrari de utilitate publica: largiri si modernizari strazi, amenajari de intersectii, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, etc.
- in zonele de protectie a drumurilor publice;
- in zonele de siguranta a infrastructurii feroviare (20 m din axa caii ferate)
- in zonele de protectie a retelelor edilitare (apa, gaze,etc);
- in zonele de protectie - pentru LEA 20 KV (culoar de protectie 24m - adica 12 m din axul liniei) si LEA110 KV (culoar de protectie 35 m - adica 18,50 m din axul liniei)
- in zona de protectie a albiilor cursurilor de apa – in aceste zone, nu se vor autoriza constructii noi pe o distanta de minim15 m fata de albia minora a cursului de apa, ci numai reparatii curente la cladiri existente;
- in zonele de protectie fata de cimitire - nu se vor autoriza locuinte noi pe o distanta de 50 m fata de gardul cimitirului, ci numai reparatii curente la cladiri existente;
- in zonele de protectie sanitara fata de statia de epurare nu se vor autoriza Locuinte noi pe o distanta de 300 m perimetral (sau 100 m perimetral in cazul statiilor de tip modular) ci numai reparatii curente la cladiri existente;
- in zonele protejate cu valori de patrimoniu national.

- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote, vibratii, etc. (zone de protectie sanitara).

- *Orientarea fata de punctele cardinale*

Orientarea constructiilor de locuinte fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vederea asigurarii insoririi(inclusiv aport termic), a iluminatului natural si perceptiei vizuale a mediului ambiant in spatiile inchise (confort psihologic).

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit orientate favorabil - spre sud , din cladire si din locuintele invecinate, sa se asigure durata minima de insorire de 1 ½ h la solstitiul de iarna sau de 2 h in perioada 21 februarie – 21 octombrie cu unghiuri de incidenta a razelor solare de peste 6° vertical si 20° orizontal.

In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va solicita intocmirea unui studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la aliniatul precedent.

In cazul unei parcelari, constructiile de locuinte individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumătate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 ½ h la solstitiul de iarna.

Se recomanda evitarea amplasarii spre nord a dormitoarelor.

- *Amplasarea fata de drumurile publice*

Constructia de locuinte este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor - 24 m din ax in cazul DJSi 20 m din ax in cazul DC.

Pentru celelelte categorii de strazi, in lipsa unui studiu de circulatie se stabileste zona strazii dupa cum urmeaza:

-pentru strazile principale – min.11,00 m intre garduri

-pentru strazile secundare – min. 9,00 m între garduri
Categoriile strazilor din intravilan sunt indicate în planșele “3.1.÷3.5 Reglementari Urbanistice”.

La limita zonelor de protecție a drumurilor publice, menționate, pot fi amplasate împrejuririle, clădirile de locuit, potrivit tipologiei locale de amplasare, vor fi retrase de la acest aliniament la 4-6 m.

- *Amplasarea fatade aliniament*

Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și strazilor, retragerea fiind permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În cazul drumurilor județene și comunale construcțiile noi se vor amplasa respectându-se zonele de protecție ale acestora, distanțele din axul drumului, impuse de noua legislație rutieră, acestea fiind prezentate la punctul anterior.

În cazul celorlalte drumuri publice - strazi, construcțiile noi se vor amplasa respectându-se zonele de protecție prevăzute prin R.L.U. potrivit categoriei acestora (vezi Anexa la R.L.U.).

Prin aliniament înțelegându-se limita dintre domeniul public și domeniul privat, potrivit tipologiei locale de amplasare a construcțiilor – cu precădere în regim izolat, aliniamentul va fi marcat pe teren de împrejurire, clădirile fiind retrase față de acesta la 4-6 m, realizându-se astfel o zonă de protecție față de poluarea produsă de circulația rutieră.

- *Amplasarea în interiorul parcelei*

La amplasarea clădirilor pe parcelă se va urmări :

- respectarea prevederilor Codului Civil – adică distanța de min. 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane și limita proprietății vecine și 0,90 m când fațada nu prezintă ferestre spre proprietatea alăturată, cu condiția ca picătura de la streșină să cadă pe terenul proprietarului care construiește;

- respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00m);

Pentru asigurarea respectării normelor de înșorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale clădirilor de locuit amplasate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Distanța minimă prevăzută față de limitele parcelei se majorează la:

- 7,00 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii (incompatibile cu locuirea), depozite;

- 7,00 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcelă vecină;

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

- *Accese carosabile*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În subzonele de locuințe - propuse (zone de dezvoltare), la elaborarea documentației de urbanism de zonă - PUZ pentru stabilirea parcelelor (loturilor) se va studia și soluționa asigurarea cu accese carosabile conform anexei 4 – pct.4.11.1 din R.G.U. și se vor prevedea locuri de parcare conform prevederilor anexei 5 – pct.5.11. din R.G.U.

Aleile (semi) carosabile, în interiorul zonei de parcelare, cu lungimi de max. 25 m vor avea o lățime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

În cazul parcelărilor pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza

Prin alei de servire locala(fundaturi) astfel:

- cele cu lungime de pana la 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
- cele cu o lungime de max.100 m - minim doua benzi (total 7m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

Accesele carosabile la drumurile publice trebuie sa fie indepartate cat mai mult posibil de intersectii.

Pentru o parcela alaturata mai multor strazi (o parcela de colt)accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberata de administratorul acestora.

- *Accese pietonale*

Autorizarea constructiilor de locuinte este permisa numai daca se asigura accese pietonale. In cazul locuintelor care nu au acces direct la o cale publica, este necesara crearea servitutii de trecere, atat pentru accesul carosabil cat si pentru cel pietonal.

- *Parcaje*

Se vor asigura cate 2 locuri de parcare la o locuinta unifamiliala cu lot propriu in functie de gradul de motorizare, prevazute pe parcela proprietate, inafara drumului public.

- Echiparea tehnico- edilitara

- *Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente*

Autorizarea constructiei de locuinte este permisa daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.

Pentru locuintele individuale se instituie derogare de la situatia anterioara (cu avizul organelor administratiei locale) daca proprietarul realizeaza un sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului si daca se obliga sa racordeze constructia la reseaua publica atunci cand aceasta se va realiza.

In cazul parcelarilor cu un numar egal sau mai mare de 12 loturi, se va impune adoptarea unor solutii de echipare edilitara colectiva (statie de captare a apei si mini statie de epurare).

- Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

- *Parcelarea*

Autorizarea executarii constructiilor de locuinte este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladirile insiruite , 200 mp pentru cladiri cuplate si 300 mp pentru cladiri amplasate izolat;

-adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei, pentru obtinerea unui tesut urban coerent si pentru asigurarea confortului de locuire.

Conditii de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate.

Suprafetele mentionate pentru o parcela se refera la terenuri scoase din circuit agricol, suprafata totala a parcelei putand fi mult mai mare in cazul modului de locuire specific comunei Preutesti.

In caz de parcelare - reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Sunt considerate loturi construibile pentru locuinte numai loturile care se incadreaza in prevederile de mai sus si care au asigurate: accesul la drumul public (direct sau prin servitute), echiparea tehnico edilitara necesara (lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale – puturi pentru alimentare cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice si care respecta retragerile fata de aliniament si limitele laterale si posterioare in conformitate cu prevederile Codului Civil si cu regulile ce deriva din necesitatea de prevenire si stingere a incendiilor.

In cazul adoptarii unor solutii locale temporare de alimentare cu apa si canalizare, dimensiunile parcelei trebuie sa asigure respectarea distantelor de protectie sanitara de minim 10 m intre sursa de apa si fosa septica.

In cazul concesiunii, se vor respecta suprafetele stipulate in Legea nr.50/1991.

Parcelarile cu un numar egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu conditia adoptarii unor solutii de echipare edilitara colectiva.

Pacelarile se vor face in baza unor documentatii de urbanism P.U.Z., elaborate de persoane autorizate si avizate, conform legilor in vigoare.

- *Inaltimea constructiilor*

Autorizarea constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.

Se vor autoriza constructii avand cel mult P+2E si inaltimea maxima la cornisa de 9m. In cazul terenurilor cu panta accentuata se recomanda realizarea cladirilor cu demisol (D+P+1E) pentru a se evita soclurile foarte inalte- inestetice.

- *Aspectul exterior al constructiilor*

- nu se autorizeaza constructiile de locuinte care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. depreciaza valoarea peisajului si a cadrului construit;

- cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

-garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

-se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuintelor;

-volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate;

-fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

- *Procentul de ocupare al terenului*

P.O.T.–procentul de ocupare a terenului exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat.

POT maxim va fi de:

-30% pentru zonele fara riscuri naturale previzibile;

-35% pentru zona centrala ;

- *Coeficientul de utilizare al terenului*

C.U.T.- coeficientul de utilizare a terenului exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelurilor) si suprafata terenului considerat.

CUTmaxim- 1,10.

- *Reguli privind salubritatea zonelor de locuit*

In cazul fiecărei gospodării individuale, deșeurile menajere ce nu pot fi reciclate vor fi sortate și pre colectate urmând a fi depuse în containerele de la punctele gospodărești special amenajate pe teritoriul fiecărui sat (platforme betonate), de unde vor fi colectate periodic, de către o firmă de salubritate și transportate la depozitul zonal arondat.

- *Spatii verzi si plantate*

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 20% din suprafata parcelei.

Autorizatia de construire va conditiona amenajarea terenurilor ramase libere ca spatii verzi, in special cele vizibile din domeniul public.

- *Imprejmuiri*

Se recomanda imprejmuiri traditionale in acord cu arhitectura cladirilor.

Aspectul exterior a imprejmuirilor nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei.

Nu se recomanda construirea la aliniament (spre strada) a imprejmuirilor opace sau mai inalte de 2 m.

IS-ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

- *Tipurile de subzone functionale*

- administrative
- financiar bancare
- de asistenta sociala
- de prestari servicii
- de cult
- de cultura
- de invatamant
- de sanatate
- comerciale

- *Funcțiunea dominantă a zonei*

- institutii publice si servicii de interes general.

- *Funcțiuni complementare admise ale zonei*

- locuire
- spatii verzi amenajate
- sport, recreere, agrement, turism
- accese pietonale, carosabile, parcaje
- activitati mestesugaresti si industriale nepoluante, compatibile
- retele tehnico-edilitare

- *Utilizari permise*

- institutii, servicii de interes public si functiuni complementare acestora ;
- modernizari si dezvoltari ale constructiilor institutiilor publice si serviciilor existente.

- *Utilizari permise cu conditii*

- se pot asocia constructii si amenajari care apartin unor subzone si chiar zone functionale diferite, care nu se jeneaza reciproc (ex: constructii de cultura in zona verde, idem amenajari sportive, constructii comerciale si alte servicii compatibile in zone de locuit, etc.).

- *Interdictii temporare de construire*

- pe terenurile de dezvoltare, pana la intocmirea unei documentatii de urbanism P.U.Z.;
- pe terenurile cu riscuri de inundare pana la executarea lucrarilor de protectie, pana la eliminarea riscului;
- pe terenurile cu risc de alunecare, de erodare pana la întocmirea studiilor si a lucrarilor de stabilizare a acestora;
- in zonele de protectie a infrastructurii feroviare (maximum 100 m de la axa caii ferate) se va solicita avizul de la C.N.C.F. "C.F.R." S.A. , Sucursala Regionala de Cai Ferate Iasi;

- in zonele protejate cu posibile vestigii arheologice;

- *Interdictii permanente de construire*

-pentru constructiile si amenajarile care nu sunt compatibile cu functiunea zonei;

- in zonele prevazute pentru realizarea unor lucrari de utilitate publica: largiri si modernizari strazi, amenajari de intersectii, utilitati tehnico-edilitare, etc.

- in zonele de protectie a drumurilor publice;

- in zonele de siguranta a infrastructurii feroviare (20 m din axa caii ferate);

- in zonele de protectie a liniilor aeriene de energie electrica de medie tensiune (culoar de protectie 12 m - adica 7 m din ax);

- in zona de protectie a albiilor cursurilor de apa – in aceste zone, nu se vor autoriza constructii noi pe o distanta de minim 15 m fata de albia cursului de apa, ci numai reparatii curente la cladiri existente;

- in zonele cu riscuri naturale previzibile - zone cu inundatii, baltiri, eroziuni, alunecari de teren - care vor fi delimitate prin hotararea Consiliului Judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice locale, nu se vor autoriza constructii noi ci numai reparatii la constructii existente;

- in zonele protejate cu valori de patrimoniu national.

- **Principii, reguli si norme pentru:**

CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE SI SERVICII

Principii: - asigurarea accesibilitatii la transport public;

- amplasare dupa importanta (zona centrala);

- conlucrare cu alte functiuni.

Reguli: - evitarea amplasarii in zone poluate sau pe terenuri impropriei construirii;

- amplasare in zone compatibile: zona centrala sau alte centre de interes public;

- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;

- asigurarea parcajelor;

- asigurarea echiparii tehnico-edilitare;

- retrageri necesare ale constructiilor pentru asigurarea salubritatii si interventei in caz de cutremur, incendiu etc.;

- realizarea de spatii verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

UNITATI DE INVATAMANT

Principii: -cuplarea, in masura posibilitatilor, a unitatilor de niveluri diferite (ex: scoala+ gradinita);

- asigurarea de spatii verzi, teren pentru sport si joaca;

- favorizarea conlucrarii cu amenajarile sportive publice;

- conlucrare cu alte unitati de interes public;

Reguli:-evitarea amplasarii in vecinatatea surselor de poluare;

- evitarea terenurilor impropriei construirii;

- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;

- asigurarea locurilor de parcare;

- asigurare de spatii verzi;

- asigurarea echiparii tehnico-edilitare;

- asigurarea conditiilor de igiena si protectia impotriva incendiilor;

- parcela va avea forma unui poligon regulat.

Norme:-suprafata minima de teren pentru constructii de invatamant : 20- 22 mp/loc gradinita, 15-20 mp/loc scoli primare si gimnaziale, 18-20 mp/loc licee.

UNITATI SANITARE

Principii: - accesibilitatea la transport public;

- vecinatii linistite;
 - cuplarea unitatilor sanitare cu specializari diferite (dupa caz);
 - posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii si servicii publice.

Reguli:- evitarea amplasării in zone poluate;

- evitarea terenurilor impropriei construirii;
- asigurarea acceselor carosabile si pietonale;
- asigurarea locurilor de parcare;
- echiparea tehnico-edilitara;
- retrageri necesare asigurării conditiilor de igiena si de protectie impotriva incendiilor;
- amenajarea de spatii verzi, plantate.

UNITATI PENTRU CULTURA

Principii: - vecinatatii linistite, cuplarea unitatilor de cultura cu profile diferite si conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice;

Reguli: - evitarea amplasării in vecinatatea unor surse de poluare si pe terenuri impropriei construirii;

- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- asigurarea locurilor de parcare;
- echipare tehnico-edilitara;
- retragerea fata de aliniament si de cladirile invecinate din ratiuni functionale;
- asigurarea evacuarilor si protectiei impotriva incendiului ;
- spatii verzi si plantate;

UNITATI COMERCIALE, DE ALIMENTATIE PUBLICASI PRESTARI SERVICII

Principii:- amplasarea ierarhizata pe trepte de complexitate;

- alegerea zonelor cu vad comercial si accesibilitate la drum public sau dupa caz, in zone rezidentiale;
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau cu unitati si zone de productie;

Reguli: - amplasarea in zone compatibile si evitarea terenurilor impropriei construirii;

- asigurarea acceselor pietonale si carosabile pentru cumparatori si pentru aprovizionare;
- echipare tehnico-edilitara;
- asigurarea parcajelor si depozitarilor;
- amenajarea de spatii verzi, plantate, dalaje, mobilier urban;

UNITĂȚI- SPORTSI AGREMENT

Principii: - accesibilitate pietonala si carosabila, inclusiv la drum public;

- cuplarea amenajarilor sportive diferite si conlucrarea cu alte functiuni urbane;
- cuplarea amenajarilor pentru recreere-agrement cu spatii de joaca pentru copii si/sau terenuri de sport pentru tineri;

Reguli: - evitarea amplasării in vecinatatea unor surse poluante, a terenurilor inundabile sau instabile;

- amplasarea preferentiala in zone specializate si asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- echiparea tehnico-edilitara;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi si plantate functie de tipul amenajarilor;

UNITĂȚI PENTRU TURISM

Principii: - vecinatatii linistite, de preferinta in apropierea spatiilor verzi;

- accesibilitate la transport si comunicatii;
- conlucrarea cu unitatii comerciale, de alimentatie publica si cu amenajari pentru

sport, recreere, agrement .

Reguli:- evitarea amplasarii in preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;

- asigurarea acceselor pietonale si carosabile separat pentru turisti si pentru zonele de serviciu;

- echiparea tehnico-edilitara;

- asigurarea parcajelor;

- amenajare spatii verzi, plantatii decorative, dalaje, mobilier urban, etc.

- *Orientarea fata de punctele cardinale*

- constructii comerciale – se recomanda sa se asigure insorirea spatiilor comerciale si a birourilor;

- constructii de cult – in functie de specificul cultului;

- constructii de cultura – nu se impun restrictii de orientare;

- constructii de invatamant – salile de clasa vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest;

- constructii de sanatate – punct sanitar – orientare sud, sud-est;

- *Amplasarea in interiorul parcelei*

- cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

- cu respectarea distantelor minime necesare interventiei in caz de incendiu;

- *Amplasarea fatade aliniament*

- retragerile de la aliniament se pot face din ratiuni functionale sau de protectie contraz gomotelor si nocivitatilor;

- *Amplasarea fata de drumurile publice*

- se vor respecta zonele de protectie a drumurilor publice.

- *Amplasarea fata de de cai ferate din administratia C.N.C.F. «C.F.R.» S.A.*

- se vor respecta zonele de protectie fata de infrastructura feroviara.

- *Accese carosabile*

- constructii comerciale – se recomanda sa se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare;

- constructii de cult – se vor asigura alei carosabile in legatura cu strazile principale;

- constructii de cultura – se asigura accese carosabile separate pentru spectatori, actori ;

- constructii de invatamant – se vor realiza accese carosabile de legatura cu strazile principale;

- constructii de sanatate – se vor realiza accese carosabile de legatura cu strazile principale.

- *Accese pietonale*

- asigurarea de accese in toate cazurile si eventual crearea de servituti de trecere pe terenurile invecinate cu respectarea legii;

- accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- *Racordarea la retele tehnico-edilitare*

Autorizarea constructiilor este permisa daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.

In zonele unde nu exista retele de alimentare cu apa si canalizare, autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitor.

Racordarea la retele tehnico-edilitare sau realizarea acestora se va face in baza unor studii tehnice de specialitate.

In zonele in care nu exista retele de alimentare cu apa si canalizare, cu avizul organelor administrației locale, se instituie derogare de la cele prezentate daca proprietarul realizeaza un sistem individual de echipare edilitara, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului si daca se obliga sa racordeze constructia la retea publica atunci cand aceasta se va realiza.

- *Parcelarea*

- in urma unui studiu PUZ/PUD, pentru stabilirea elementelor de baza: lotizare / relotizare, accese, echipare, forma si dimensiunea terenului.

- *Inaltimea constructiilor*

- se va respecta regula inaltimii maxime in raport cu distanta fata de orice punct al fatadei de pe aliniamentul opus (distanta-inaltime) pentru respectarea normelor de igiena;
- respectarea inaltimii medii a cladirilor din vecinate si a caracterului zonei.

- *Aspectul exterior al constructiilor*

- solutii care sa nu deprecieze valoarea cadrului construit si a peisajului.

- *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si conditiile de amplasare in cadrul terenului. In cazul amplasarii in zone rezidentiale POTmax va fi 30% .

In toate situatiile se vor respecta prevederile din anexa nr.2 la RGU.

Pentru urmatoarele constructii se mentioneaza :

- constructii de invatamant - 25% teren ocupat cu constructii;

- 75% teren amenajat (pentru recreatie, sport, etc)

- constructii de sanatate - maxim 20% zona ocupata de constructii, diferenta - accese, parcaje, zona verde cu rol decorativ si de protectie.

- *Parcaje*

- constructii administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariatii;

- constructii comerciale – un loc de parcare la 200 mp suprafata desfaurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp. Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masa;

- constructii de cult – minim 5 locuri de parcare;

- constructii de cultura – un loc de parcare la 10 – 20 locuri in sala;

- constructii de invatamant – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

- constructii de sanatate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

- constructii de turism – functie de tipul cladirii si categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;

- *Spatii verzi si plantate*

- constructii administrative – minim 15% din suprafata terenului;

- constructii comerciale – minim 2 – 5% din suprafata terenului;

- constructii de cult – spatii verzi si plantate cu rol decorativ pe intreaga suprafata disponibila;

- constructii de cultura – 10 – 20% din suprafata terenului;

- constructii de invatamant – minim 20% din spatiul disponibil;

- constructii de sanatate – plantatii in interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protectie;

- *Imprejmuiri*

- se recomanda imprejmuiri traditionale in acord cu arhitectura cladirilor;

ID -ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

1. Generalitati

- *Tipuri de subzone functionale :*
 - unitati- de morarit – existente;
- de prelucrare primara a lemnului - existente;
 - de productie si depozitare - existente
- *Functiunea dominantaa zonei :*
 - intreprinderi de tip industrial si depozitare, servicii – existente

- *Functiunile complementare admise :*
 - cai de comunicatie rutiera si constructii aferente
 - constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare
 - servicii compatibile functiunilor zonei
 - spatii verzi de protectie

2. Utilizare functionala

- *Utilizarile permise*
 - activitati productive – industriale
 - agro-industriale
 - de mica productie
 - de depozitare
 - servicii specifice compatibile
- modernizari si dezvoltari ale constructiilor industriale, agro-industriale si depozitare existente.
- constructii si amenajari necesare activitatilor complementare functiunii dominante.

- *Interdictii de construire*
 - in toate zonele instituite cu acest regim prin P.U.G. ;
 - in zonele de protectie a drumurilor publice, a infrastructurii feroviare, a albiilor cursurilor de apa, in zona de protectie sanitara a sursei de apa, in zone prevazute pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica, a retelelor tehnico edilitare, in zone cu riscuri naturale, etc. ;
 - in zonele de locuit sau limitrofe acestora a unitatilor care prezinta risc tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei ;
 - pentru toate constructiile si amenajarile care nu sunt compatibile cu functiunea zonei.
 - sunt interzise orice fel de constructii in *zona de siguranta* CF (20 m din la axa caii ferate)
- in zonele de protectie a infrastructurii feroviare (maximum 100 m de la axa caii ferate) se va solicita avizul de la C.N.C.F. "C.F.R." S.A., Sucursala Regionala de Cai Ferate Iasi.
 - in zonele protejate (din patrimoniul national si/sau cu posible vestigii arheologice) – se va solicita avizul de la Directia pentru Cultura si Patrimoniu Natiional Suceava;

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- *Amplasare si retrageri obligatorii*
 - pentru unitatile noi, amplasamentul si conformarea se vor stabili in baza unor planuri urbanistice zonale (PUZ), studii de specialitate si studii de impact asupra mediului ;

- *Amplasare fata de locuinte*
 - Unitatile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza în cladiri separate, la distanta de

minimum 15 m de ferestrele locuintelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective.

- *Amplasarea față de drumurile publice*
 - așa cum se stabilește prin studiile de specialitate, cu respectarea zonei de protecție ;
 - se va urmări : - amplasarea față de aliniament astfel încât să se asigure coerența fronturilor stradale luându-se în considerare vecinii imediați și caracterul zonei ;
 - amplasarea spre drumurile publice a construcțiilor reprezentative și nu a anexelor ;
 - se recomandă o retragere față de aliniament a clădirilor în vederea realizării unui spațiu verde de protecție față de drumurile publice.
- *Amplasarea în interiorul parcelei*
 - pentru toate clădirile din subzonele **ID** se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele parcelei egală cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4,00 m în afară cazului când parcela învecinată este ocupată de locuințe, caz în care distanța minimă se măjorează la 6,00 m ;
 - se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit, chiar dacă acestea prezintă calcane spre parcela unității de producție ;
 - se interzice amplasarea unităților care prezintă pericol tehnologic sau a caror poluare depășesc limitele parcelei în vecinătatea zonelor de locuit ;
 - se interzice amplasarea spre DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deseuri, combustibili solizi, etc.) astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate cu perdele de protecție ;
 - distanțele dintre clădirile nealaturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, astfel încât să nu rezulte niciun inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminare naturală, însoțire, salubritate, securitate, etc.
- *Accese carosabile*

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică în cât să fie posibilă acțiunea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.
- *Condiții de echipare edilitare*

Echiparea tehnică edilitară se va realiza conform studiilor de specialitate.

Construcțiile destinate activităților de producție agro-industriale (prelucrarea culturilor agricole, a fructelor și legumelor, a laptelui, a carniilor, etc.), conform legislației în vigoare, vor trebui racordate la o sursă de apă potabilă de bună calitate, la rețeaua de canalizare a apelor menajere și la rețeaua electrică. Procesele tehnologice impun restul echipării edilitare.

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

- *Înălțimea construcțiilor*
 - se recomandă înălțimea maximă a construcțiilor de 10,0 m.
 - în cazuri bine justificate de motive tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local, înălțimea poate fi depășită.
 - *Aspectul exterior al construcțiilor :*
 - construcțiile vor avea volume simple, specifice funcțiunii și aspect compatibil cu caracterul zonei ;
 - se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu cele învecinate.
 - *Procentul de ocupare a terenului – P.O.T.*

Pentru zonele și subzonele industriale – depozitare propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se va stabili prin studii de specialitate.
 - *Parcelele și spațiile verzi* - vor fi stabilite conform prevederilor din anexele 5 și 6 din R.G.U.
- Vor fi prevăzute parcele funcție de specificul activității după cum urmează :

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp - min 1 loc de parcare/25 mp
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 100 - 1000 mp - min 1 loc de parcare/150 mp
 - activitati desfasurate pe o suprafata de peste 1000 mp - min1 loc de parcare/100 mp
- Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si de aliniament cu rol de protectie, functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

Locurile de parcare si spatiile verzi mentionate vor fi prevazute pe terenuri destinate unitatilor respective, inafara domeniului public.

Sistemul de *imprejmuire* va fi avizat odata cu proiectul de specialitate - cu respectarea prevederilor art. 35 din R.G.U.

A - ZONA UNITATI AGRO - ZOOTEHNICE

1. Generalitati

- *Tipuri de subzone*
 - zona unitati agricole cu subzonele:-ferme pomicole - existente
 - solarii - existente
- *Funciunea dominanta:*
 - unitati agricole– ferme pomicole, solarii
- *Funciuni complementare admise :*
 - cai de comunicatie rutiere si pietonale
 - constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare
 - servicii compatibile cu functiunea dominata a zonei
 - toate functiunile care asigura buna desfasurare a activitatilor din zona.

2.Utilizare functionala

- *Utilizari permise :*
 - activitati productive agricole
 - modernizari si dezvoltari ale constructiilor existente
 - constructii si amenajari necesare activitatilor complementare functiunii dominante.
- *Utilizari permise cu conditii :*
 - microferme si/sau unitati de mica productie cu profil agricol cu conditia existentei unei documentatii de urbanism aprobata si obtinerii avizului pentru protectia impusa.
 - *Interdictii permanente de construire*
 - in toate zonele instituite cu acest regim prin P.U.G.;
 - in zonele de protectie a drumurilor publice, a infrastructurii feroviare, a albiilor cursurilor de apa, in zona de protectie sanitara a sursei de apa, in zone prevazute pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica, a retelelor tehnico edilitare, in zone cu riscuri naturale, in zonele protejate, etc. ;
 - in zonele de locuit sau limitrofe acestora a unitatilor a caror poluare depaseste limitele parcelei ;
 - pentru toate constructiile si amenajarile care nu sunt compatibile cu functiunea zonei.

3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Pentru unitatile noi, amplasamentul si conformarea se vor stabili in baza unor planuri urbanistice zonale (P.U.Z.), studii de specialitate si studii de impact asupra mediului ; Conditile de amplasare si conformare se vor stabili prin studii de specialitate, planuri urbanistice zonale – P.U.Z. si studiu de impact asupra mediului

La autorizarea noilor constructii se va tine seama ca spre drumurile publice sa fie amplasate constructii reprezentative si nu anexe.

Se recomanda o retragere fata de aliniament a cladirilor in vederea realizarii unui spatiu verde de protectie.

P- ZONA DE SPATII VERZI, SPORT, RECREERE, TURISM, PROTECTIE

1.Generalitati

- *Tipuri de subzone functionale*
 - spatii plantate publice
 - spatii plantate - de protectie
 - locuri de joaca pentru copii
 - terenuri de sport
 - turism, agrement, recreere
- *Funciunea dominanta a zonei*
 - spatiu verde amenajat - spatiu public
 - agrement,sport, recreere, turism

-functiuni ecologice - ameliorarea microclimatului

- combaterea poluarii aerului
- imbunatatirea compozitiei aerului
- combaterea eroziunii solului,
- combaterea inzapezirii cailor de circulatie
- impadurirea terenurilor neproductive

-functiuni agrementar recreative - sport

- agrement
- odihna si recreere in aer liber
 - loc de joaca pentru copii

- *Funciunile complementare admise*

- institutii sau servicii publice de interes general, nepoluante care ridica si completeaza nivelul functiunii de baza a zonei(cultura, educatie, alimentatie publica, comert, turism, sport)
- accese carosabile si pietonale
- amenajari - zone gospodaresti necesare intretinerii si administrarii

2.Utilizare functionala

- *Utilizari permise*

- amenajari de spatii verzi publice, zone de agrement.
- intretinerea și imbunatatirea calitatii amenajarilor de spatii verzi - existente.
- mentinerea, intretinerea si ameliorarea plantatiilor de protectie
- amenajari pentru sport, recreere si agrement, locuri de joaca pentru copii, inclusiv

dotari aferente.

- plantatii de protectie -spre caile de comunicatii rutieresi feroviare
- intre zone functionale incompatibile

- *Utilizari permise cu conditii*

- constructii compatibile cu zona verde - dar nu mai mult de 10 – 15% din suprafata cu conditia elaborarii in prealabil a documentatiei de urbanism (P.U.D. /P.U.Z.) ce va fi supusa aprobarilor legale;

- amenajarea spatiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetatii perene, pentru asigurarea costurilor reduse de intretinere si favorizarea ecosistemelor;

Pentru toate constructiile, se va solicita, indicarea in documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire, a modului de tratare a spatiilor ramase libere, in special a celor vizibile de pe caile de circulatie publica.

- *Interdictii temporare:*

- in zona de dezvoltare - pana la elaborare si avizare P.U.Z.

- in zonele protejate - cu posible vestigii arheologice;
- in *zonele de protectie* a infrastructurii feroviare (maximum 100 m de la axa caii ferate) se va solicita avizul de la C.N.C.F. "C.F.R." S.A. , Sucursala Regionala de Cai Ferate Iasi.
 - *Interdictii permanente:*
 - se interzic constructiile si lucrarile care prin amplasament, arhitectura, dimensiuni si/sau aspect exterior sunt de natura sa atenteze asupra vecinatatilor sau a peisajului natural
 - sunt interzise lucrari sau tipuri de exploatare a terenului care produc degradarea cadrului natural, disparitia vegetatiei si poluarea vizuala
 - se interzice depozitarea deseurilor si a gunoiului menajer in zonele plantate
 - in *zonele de siguranta* a infrastructurii feroviare (20m din la axa caii ferate)
- in zonele protejate – cu valori din patrimoniul national ;

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- *Amplasarea*
 - subzonele sport, turism - in zonele cu vegetatie bogata si cadru natural pitoresc;
 - in zonele nepoluate, lipsite de umiditate si care nu prezinta pericol de inundabilitate;
 - plantatii de protectie - in zona de protectie - a albiilor
 - a alunecarilor de teren
 - a terenurilor erodate
 - a infrastructurii
 - intre zone functionale incompatibile
 - amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgerea la vegetatia perena in scopul asigurarii unor costuri de intretinere reduse si pentru a favoriza ecosistemele locale.
 - locurile de joaca pentru copii se vor amplasa in cadrul sau vecinatatea zonelor de locuit, in zone nepoluate, zone care nu prezinta riscuri naturale.
- *Amplasarea fata de punctele cardinale*
 - terenurile de sport se orienteaza cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de maxim 15° spre vest sau est.
- pentru constructiile turistice se recomanda orientarea spre nord a spatiilor tehnice si auxiliare.
 - *Amplasarea fata de drumurile publice*
 - se vor respecta zonele de protectie a drumurilor
 - *Amplasarea fata de aliniament*
 - retragerea cladirilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale sau pentru protejarea contra zgomotelor si nocivitatilor.
 - *Amplasarea pe parcela*
 - cu respectarea distantei de 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane si limita proprietatii vecine;
 - cu respectarea distantelor minime necesare pentru interventii in caz de incendiu
 - *Asigurarea de accese*
 - accesibilitatea la drumurile publice
- pentru constructiile si amenajarile pentru turism si sport se vor asigura accese carosabile si pietonale precum si locuri de parcare; se vor respecta prevederile anexelor nr. 4 si nr. 5 din R.G.U.
 - *Asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare necesare.*
 - prin elaborarea unor studii de specialitate.
 - *Inaltimea constructiilor*
 - constructiile vor respecta caracterul zonei.
- *Gradul de ocupare a terenului*

-suprafata ocupata de cladiri si circulatii sa nu depaseasca cumulativ 15% din suprafata terenului.

- *Aspectul exterior a constructiilor* sa nu afecteze prin dimensiuni, volumetrie si Arhitectura situl peisagistic si aspectul general al zonei; Conceptia de organizare a spatiilor verzi ca si imprejurimile acestora vor fi realizate numai in baza unor documentatii de urbanism avizate conform legii.

Pentru orice tip de constructie se va solicita in mod obligatoriu indicarea in planul care insoteste cererea de autorizatie de construire a modului de tratare a spatiilor ramase libere, in special a celor vizibile de pe circulatiile publice. Necesarul de spatii verzi si plantate pentru diferite functiuni va respecta prevederile anexei nr.6 din P.U.G..

GC - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

1.Generalitati

- *Tipuri de subzone functionale:*

- cimitire
- platforme betonate pentru amplasarea containerelor in vederea pre colectarii selective a deseurilor menajere ce nu pot fi valorificate in gospodarii

- camera frigorifica -pentru animale moarte

- *Funciunea dominanta a zonei:*

Constructii si instalatii necesare bunei gospodarii ale localitatilor comunei cum ar fi:

- platforma betonata pentru amplasarea containerelor in vederea pre colectarii selective a deseurilor din gospodarii;

- camera frigorifica – pentru animale moarte

- cimitir

- *Funciunile complementare admise:*

- spatii verzi - perdele de protectie;

- accese pietonale si carosabile;

- retele tehnico-edilitare.

2.Utilizare functionala

- *Utilizarile permise*

- functiunile specifice si cele complementare admise

- *Utilizari permise cu conditii*

- in cazul cimitirelor-agricultura in zona de protectie a acestora;

- constructii de cult cu respectarea specificului zonei;

- toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatilor, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor propuse prin proiectele de specialitate ce se vor intocmi si aviza conform legislatiei in vigoare.

3.Conditii de amplasare si conforme a constructiilor:

- conform necesitatilor tehnice si normelor specifice, tinandu-se seama de conditiile impuse in vederea protectiei mediului ;

- amplasarea punctelor(platformelor betonate) de colectare a deseurilor se va face :

- potrivit normelor sanitare, la minim 10 m de cladirile de locuit,

- astfel incat functiunea si aspectul arhitectural urbanistic al zonei sa nu fie afectate

- respectandu-se zonele de protectie a drumurilor ;

- organizarea corespunzatoare a colectarii si depozitarii gunoiului stradal ;

- interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoaielor mai ales in zonele verzi, a zonelor rezidentiale, de-a lungul apelor, drumurilor,etc.

Asigurarea serviciilor de solubritare va fi urmarita cu multa atentie de catre administratia publica locala.

MI - ZONA PROTEJATA – ZONA CU POSIBILE VESTIGII ARHEOLOGICE

- **Tipuri de subzone**

-**situri arheologice** inscrite in Patrimoniul cultural national al Romaniei:

-*Situl arheologic de la Preutesti punct Cetatuia* –situat in satul Preutesti la punctul numit „Cetatuia”pe paraul Brana,

- *Fortificatie* –situat in satul Preutesti la punctul numit „Cetatuia”pe paraul Brana, datat - Secol XII-X i. H.

- *Asezare* –situat in satul Preutesti la punctul numit „Cetatuia”pe paraul Brana, datat - Neolitic, Cultura Cucuteni fazele A,B si AB

- *Asezarea de la Preutesti,punct „La halta”* –situat in vatra satului, la halta CFR, datat -Neolitic, Cultura Cucuteni fazele A si B .

-zone cu **posibile vestigii / situri arheologice** – preluate din „ STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE SI DEFINIRE A ZONELOR PROTEJATE”peraza U.A.T. Comuna Preutesti, elaborat de dr. Mugur Andronic.

Reglementarile privind modul de interventie in zonele protejate sunt preluate din studiul istoric mentionat.

In cazul **siturilor arheologice** zona de protectie se constituie numai din zona ce contine situl arheologic respectiv cu limitele estimate teoretic pentru marimea arealului de locuire reperat si determinat.

Modul de interventie in aceste zone presupune in primul rand realizarea lucrarilor de descarcare de sarcina arheologica. Aceste lucrari se pot executa numai de specialisti si experti arheologi si numai pe baza Autorizatiei de sapatura obtinute de acestia pe baza evaluarii de teren din partea Comisiei Nationale de Arheologie. Cercetarea arheologica nu necesita obtinerea autorizatiei din partea primariei unitatii administrative respective.

Lucrarile de cercetare arheologica se finanteaza de catre investitor si se evidentiaza distinct atat in Studiul de fezabilitate al investitiei cat si in Proiectul tehnic. Aceasta prevedere este prevazuta prin O.G. 43/2000*R si are caracter obligatoriu sub sanctiunea amenizii contraventionale prevazute prin aceeasi lege.

Aceste lucrari conduc catre obtinerea tuturor informatiilor stiintifice necesare si se face prin epuizarea prin sapatura a sitului respectiv. Numai in aceste conditii situl se considera cercetat exhaustiv si nu mai prezinta interes stiintific decat prin mentiionarea pozitionarii sale in arealul geografic respectiv.

Daca in timpul cercetarilor apar complexe arheologice care necesita conservare – tronsoane de zidarie ce au apartinut unor constructii supra si/sau subterane, alte complexe arheologice (cuptoare, mine, alte instalatii cu rol utilitar) – este posibil ca viitoarea constructie ce se va amplasa sa fie mutata sau chiar sa nu se permita amplasarea acesteia. Hotararea in acest sens va fi luata, dupa clasarea complexului respectiv, in cadrul Comisiei Nationale de Arheologie.

- **Utilizare functionala**

- **Utilizari permise:**

-interventii pentru conservarea, consolidarea, restaurarea si punerea in valoare a monumentelor istorice (titlu generic pentru toate cele trei notiuni: monumente, ansambluri si situri arheologice) cu respectarea avizelor organismelor competente potrivit Legii 50/1991*R cu modificarile ulterioare si Legii 422/2001*R cu completarile si modificarile ulterioare;

-imbunatatirea valorii peisagistice si ambientale a spatiilor verzi din jurul monumentelor sau in siturile arheologice prin realizarea, eventual, de parcuri dendrologice; imbunatatirea dotarilor si echiparii specifice cadrului eco-peisagistic;

- amenajari ale circulatiei in zona de protectie cu locuri de parcare, circulatie pietonala cu dalaje adecvate, mobilier urban, grupuri sanitare functionale, plantatii ornamentale si de protectie;

-amplasarea de mobilier urban precum si de corpuri de iluminat, jardiniere, spatii de odihna in zona adiacenta intrarii monumentelor;

-modernizarea instalatiilor de utilitate publica din zona;

- lucrari de cercetare arheologica menite a completa cunostintele istorice ale monumentului, sitului si integrarea acestora in cadrul peisagistic creat;

-locuinte cu regim de inaltime redus, cu aspect arhitectural decent, fara a epata printr-un stil arhitectural modern sau futurist, cu finisaje obisnuite, in culori simple: alb, gri si invelitoare de culoare neagra, gri sau verde inchis.

Cladirile, amenajarile propuse, interventiile de orice natura in cadrul zonelor protejate trebuie ca prin volumetrie, tratare arhitecturala, finisaje folosite si amenajari exterioare sa contribuie la punerea in valoare a monumentului, prin ridicarea nivelului urbanistic al sitului in care sunt amplasate. Pentru oricare din aceste interventii permise sunt necesare avizele organelor competente conform Legii 50/1991 si Legii 422/2001 si Autorizatie de construire eliberata de primaria unitatii administrative.

- *Interdictii permanente*

Nu se vor elibera Autorizatii de Construire pentru:

- constructii sau categorii de lucrari care pot aduce prejudicii atat calitatii de monument si sit, cat si calitatii vietii locuitorilor zonei cum ar fi:

- unitati generatoare de noxe;

- unitati generatoare de trafic intens sau care necesita parcare ample;

- unitati ce reprezinta riscuri tehnologice, sau supraincercari ale retelelor

tehnico-edilitare din zona;

-constructii sau categorii de lucrari care prin localizare, amplasament, pot compromite conservarea si/sau punerea in valoare a unor vestigii arheologice sau situri cunoscute dar necercetate;

-constructii sau categorii de lucrari care prin amplasament, arhitectura, dimensiuni si/sau aspect exterior sau functional agreseaza functional monumentul, situl, cadrul natural al acestuia, in general asupra cadrului ambiental original – restaurante, hoteluri, moteluri, discoteci, stadioane sau alte functiuni similare.

- ***ATRIBUTIILE AUTORITATILOR ADMINISTRATIEI PUBLICE LOCALE privind administrarea, protectia si autorizarea lucrarilor in zonele de protectie***

Autoritatile administratiei publice locale au obligatia sa realizeze si sa actualizeze studiile de fundamentare istorica, de delimitare si instituire a zonelor de protectie a monumentelor istorice, conform Legii 350/2001 – Urbanismul si amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii 422/2001 – Protectia monumentelor istorice, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii 378/2001 – Protectia patrimoniului arheologic, cu modificarile si completarile ulterioare.

Principalele atributii ale administratiei publice locale, conform legii, sunt :

1.Sa cuprinda in programele de dezvoltare economico-sociale si urbanistica, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea monumentelor istorice.

2.Sa actualizeze si sa aprobe documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului unitatii administrative prin Studii de zone construite protejate ce cuprind monumente istorice si/sau zonele protejate care contin monumente.

3.Sa asigure protejarea si paza monumentelor istorice clasate, inscise in Lista monumentelor, a celor abandonate sau aflate in litigiu, alocand resursele financiare necesare in acest scop.

4.Sa participe la finantarea lucrarilor de protejare a monumentelor istorice, prevazand distinct sumele necesare in acest scop in bugetele pe care le administreaza.

5.Sa includa in aparatul propriu al administratiei publice locale compartimente specializate sau, dupa caz, posturi iar personalului angajat sarcini de serviciu precise pentru protejarea monumentelor istorice.

6. Sa se preocupe permanent de imbogatirea zestrei de patrimoniu cultural national al localitatii prin depistarea si propunerea spre clasare de noi obiective.

7. Controlul, prin personalul propriu si sesizarea de urgenta, in scris, a D.C.P.N Suceava a oricaror agresiuni asupra monumentelor, etc. sau a interventiilor neautorizate in zonele protejate de orice fel si luarea masurilor de sistare a acestora pana la intrarea in legalitate.

8. Sa faca informari la cerere, anual, asupra starii de protejare si conservare a monumentelor, etc. din unitatea administrativ-teritoriala din subordine si a masurilor intreprinse in acest sens.

9. Sa promoveeze masuri specifice de informare a cetatenilor asupra masurilor prevazute de legislatia in vigoare de protectie a monumentelor istorice si urmarirea respectarii acestora.

10. Sa elibereze autorizatiilor de construire pentru monumente si pentru imobilele situate in zonele de protectie a acestora numai pe baza avizului eliberat dupa depunerea documentatiei la Directia pentru Cultura si Patrimoniu National Suceava si introducerea acesteia in procesul de avizare al Comisiilor de specialitate ale Ministerului Culturii si Patrimoniului National.

Avizarea lucrarilor de construire in zone asupra carora se instituie un anumit regim de protectie, zone insusite prin Avizul unic de catre Consiliul Judetean Suceava, se va face cu avizul conform al Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice din cadrul M.C.P.N., obtinut pe baza referatului Directiei pentru Cultura si Patrimoniu National Suceava, in cazul monumentelor de categorie valorica A si numai cu avizul Comisiei Regionale Moldova in cazul monumentelor de categorie valorica B.

Pentru aceasta documentatiile vor contine cereri de inaintare catre institutia la care se solicita avizarea si un exemplar complet din documentatia P.U.D./P.U.Z.si/sau D.T.A.C. supusa avizarii ce se va arhiva si nu se va returna beneficiarului.

Cu titlul de **Conditii impuse** ce se vor anexa la *Certificatul de urbanism* eliberat, se vor impune urmatoarele conditii:

1. Proiectul ce urmeaza a fi realizat se va supune spre avizare serviciilor de specialitate ale Ministerului Culturii si Patrimoniului National in functie de categoria valorica stabilita pentru zona respectiva. Documentatiile se depun la Directia pentru Cultura si Patrimoniu National Suceava care o introduce in procesul de avizare.

2. Orice lucrari de sapatara ce se vor executa pe monumente din aceste zone, asupra carora s-a instituit un anumit regim de protectie, privind statutul monumentelor si siturilor arheologice, conform legilor in vigoare se vor anunta in scris la Directia pentru Cultura si Patrimoniul National Suceava, inainte de inceperea acestora si se vor executa numai in prezenta unui arheolog delegat, pentru prelevarea eventualelor vestigii arheologice aparute. In aceasta situatie se va obtine *Certificatul de descarcare de sarcina arheologica* pe baza Raportului de descarcare de sarcina arheologica intocmit de specialistii delegati.

3. Cercetarea arheologica, ce se va face prin finantare de catre beneficiar inainte de eliberarea autorizatiei de construire, nu necesita autorizatie de construire speciala. In cazul zonelor in care se impune numai supraveghere arheologica, cercetarea se poate face si dupa eliberarea autorizatiei de construire. In acest caz, daca se constata necesitatea, se vor sista temporar lucrarile de construire si se va demara sapatara arheologica preventiva, pentru epuizarea complexelor arheologice descoperite.

4. Nerespectarea acestor prevederi intra sub incidenta articolului 360 din Codul Penal precum si a articolelor 23 si 24 din Legea 378/2001.

• **PROTECTIA MONUMENTELOR**

Protectia monumentelor istorice, siturilor, rezervatiilor, etc. inscrise in Lista Monumentelor Judetului Suceava se realizeaza prin masuri de *protectie curenta*, masuri de *protectie*

speciala, masuri de *protectie specifica* si, in cazuri bine justificate, prin masuri de *protectie deosebita*.

- *Protectia curenta*

Se realizeaza prin masurile ce sunt prevazute în Planul Urbanistic General al localitatii si este asigurata de care *Primar si Consiliul Local* în baza prevederilor Legii 422/2001 si O.G. 43/2000, art. 17 si 18, modificata si completata cu Legea 378/2000, care, pot primi asistenta tehnica de specialitate si sprijin din partea Ministerului Culturii si Patrimoniului National si Ministerului Administratiei si Internelor, prin institutiile deconcentrate din teritoriu.

- *Protectia speciala*

Se realizeaza de catre institutiile Ministerului Culturii si Patrimoniului National, Ministerului Administratiei si Internelor, si Ministerului Apararii Nationale si se refera la situatiile provocate de calamitati naturale, stare de urgenta, stare de necesitate, etc.

-*Protectia specifica*

Se realizeaza prin instituirea de **zone de protectie** care asigura:

- Pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural si urbanistic al monumentelor si siturilor istorice (eventuale demolari, modificari, propuneri de constructii noi, etc.)
- Pastrarea si ameliorarea cadrului natural si peisagistic al monumentelor prin inlaturarea sau diminuarea factorilor nocivi, poluanti, de toate tipurile.
- Pastrarea potentialului arheologic prin descarcarea de sarcina arheologica a parcelelor cadastrale pe care se efectueaza lucrari de construire.

Aceste zone sunt cele marcate distinct in plansele din studiul istoric si de asemenea in plansele "3.1.÷3.5 - REGLEMENTARI URBANISTICE" si "1- INCADRARE IN TERITORIU".

TE- ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ

1.Generalitati

- *Tipurile de subzone functionale*
 - constructii si amenajari pentru gospodaria apelor
 - constructii si instalatii aferente sistemului de alimentare cu apa
 - constructii si instalatii aferente sistemului de canalizare
 - constructii si instalatii aferente sistemului de alimentare cu energie electrica.
 - constructii si instalatii aferente sistemului de alimentare cu gaze naturale.
- *Funciunea dominanta a zonei*
 - constructii, instalatii si amenajari specifice, aferente echiparii tehnico-edilitare.
- *Funciuni complementare admise*
 - accese carosabile si pietonale
 - spatii verzi, perdele de protectie
 - constructii si instalatii necesare activitatilor complementare functiunii dominante.

2.Utilizare functionala

- *Utilizari permise*
 - constructii, instalatii și amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare specifice subzonelor respective;
 - constructii destinate personalului de intretinere si interventie;
- *Utilizari permise cu conditii*
 - activitati sau functiuni care nu deranjeaza functiunea de baza.

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in vecinatatea zonelor TE trebuie sa tina seama de:

- distantele minime de protectie sanitara
- conditiile de protectie si servitutile impuse vecinatatilor.
- *Interdictii temporare*

- din necesitatea elaborarii studiilor si a documentatiilor tehnice de specialitate
 - *Interdictii permanente*
 - orice fel de constructii si amenajari care nu sunt legate de functiunea dominanta;
 - constructiile si lucrarile ce pot prejudicia zonele invecinate precum si cele care pun in pericol cadrul natural.
 - *Zone de protectie instituite*
 - liniile electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protectie de 12 m din ax ; cele de inalta tensiune (110 KV) au zona de protectie de 18, 50 m din ax ;
- In cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la E-ON.
- captare apa freatica – 20 m perimetral (captari de izvoare min. 50m);
(zonele de protectie severa pentru captarile de apa se stabilesc in baza unor studii hidrogeologice)
 - surse de apa de suprafata – 100 m in amonte si 25 m in aval;
 - statii de pompare –20 m perimetral cladirilor;
 - statie / instalatie de tratare – 20 m perimetral cladirilor / instalatiilor;
 - rezervoare inmagazinare – 20 m perimetral;
 - conducte de aductiune apa - 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora.
 - conducta magistrala gaze naturale de inalta presiune – 20 m de la generatoarele exterioare; (in zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului licentiat care exploateaza conducta)
 - statia de reglare, masurare, predare (SRMP) gaze naturale -

In zona de protectie a statiei de captare, tratare, pompare si a rezervorului de inmagazinare a apei sunt admise numai constructii pentru intretinere si supraveghere.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- conform necesitatilor tehnice si normelor specifice - precum si prevederilor RGU pentru fiecare echipare in parte;
- se va avea in vedere caracterul zonei in care se amplaseaza si caracteristicile parcelei;
- amplasarea constructiilor si gradul de ocupare a terenurilor vor fi conforme necesitatilor tehnice si normelor specifice;
- incintele vizibile de pe drumurile publice vor fi mascate cu perdele de vegetatie.

C-ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE

1. Generalitati

- *Tipurile de subzone functionale*
 - subzona -cai rutiere– **Cr** –drum judetean
 - drumuri comunale
 - drumuri vicinale
 - strazi principale si secundare
 - subzona cai ferate–**Cf**- linii de cale ferata
 - statii de cale ferata
- *Funciunea dominanta a zonei*
 - cai de comunicatie rutiere si constructii aferente acestora- in **Cr**
 - cai de comunicatie feroviare si constructii aferente acestora- in **Cf**
- *Funciuni complementare admise*
 - servicii compatibile functiei de baza a zonei;
 - retele tehnico-edilitare;
 - lucrari si /sau zone de protectie impotriva poluarii fonice, olfactive, etc.

2. Utilizare functionala

- *Utilizari permis*
- subzona cai de comunicatie rutiere - **Cr**:

- întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public;
 - unități ale întreprinderilor de transport rutiere teritoriale;
 - platforme/alveole de staționare pentru transportul în comun;
 - parcaje publice și spații de staționare;
- stații PECO;
- trotuare, refugii și treceri pentru pietoni;
 - piste pentru bicicliști;
 - zone verzi mediane, laterale și fasii verzi intermediare;
 - elemente de consolidare a partilor carosabile;
- lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente; largire, aliniere, pietruire/balastare sau asfaltare, etc;
 - realizarea lucrărilor tehnice - edilitare aferente drumului;
- lucrări și zone de protecție împotriva poluării fonice, olfactive și a altor noxe;
- lucrări și zone de protecție pentru prevenirea înzăpezirii;

-subzona cai de comunicație feroviare- Cf:

- totalitatea liniilor de cale ferată;
 - stațiile de cale ferată;
 - realizarea lucrărilor tehnice - edilitare aferente;
 - lucrări și zone de protecție - împotriva poluării fonice, olfactive, cu alte noxe a zonelor învecinate;
 - pentru prevenirea înzăpezirii
 - *Interdicții temporare*
 - s-au impus din necesitatea elaborării unor documentații de specialitate în vederea modernizării străzilor și intersecțiilor, pentru realizarea cailor de comunicații pe trasee noi;
 - *Interdicții permanente*
 - intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei;
 - depozitarea deșeurilor și gunoaielor de orice fel în zona cailor de circulație.
- Construcțiile propuse în zonele aferente circulației rutiere nu se vor cupla cu clădiri de locuit.

- *Zone de protecție instituite*
 - zonele de protecție pentru caile de circulație rutiere stabilite conform legislației în vigoare: - DJ 12 m din axul drumului
 - DC 10 m din axul drumului
- pentru străzile principale – min.11,00 m între garduri
 -pentru străzile secundare – min. 9,00 m între garduri
 - zona de protecție a infrastructurii feroviare - max. 100 m din axa cailor ferate.
- Autorizarea construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii feroviare (în limita de maximum 100 m de la axa cailor ferate) se va face în condițiile specificate la punctul 6.3. din prezentul R.L.U.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Se vor respecta prevederile RGU precum și necesitățile tehnice, normele și amenajările specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

Se recomandă ca:

- noile clădiri sau amenajarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect caracterul zonei în care se încadrează;
- organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentată către spațiile publice;
- să se realizeze amenajarea minimă peisagistică pe întreg traseul cailor de circulație din intravilanul localităților;
- parcajele publice să fie amenajate cu spații plantate și înconjurate cu garduri de 1,20 m înălțime;
- se vor respecta distanțele între parcaje și diferite tipuri de clădiri conform normelor în vigoare.

C- ZONA CENTRALA

1. Generalitati

- *Tipuri de subzone functionale*
 - institutii si servicii publice
 - locuinte – individuale
 - spatii verzi
- terenuri agricole
 - terenuri aflate permanent sub ape
- terenuri aferente LEA
- gospodarie comunala (platforma betonata)

- *Funcțiunea dominantă*
 - institutii si servicii publice
 - locuinte
- *Funcțiuni complementare admise*
 - unitati artizanale, mestesugaresti - nepoluante compatibile cu functiunile dominante
 - cai de circulatie, parcaje
 - scuaruri, plantatii de aliniament

2. Utilizare functionala

- *Utilizari permise*
 - institutii si servicii publice de interes general
 - comert de toate categoriile
 - locuinte pentru completarea zonei centrale si imbunatatirea fondului construit existent.
 - constructii si amenajari in cadrul zonelor de locuit existente in scopul imbunatatirii calitatii locuirii si confortului
 - intretinerea si imbunatatirea circulatiei carosabile, a suprafetelor de parcare, a circulatiei pietonale
 - activitati nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi (ex. activitati artizanale).
 - spatii verzi amenajate
- *Utilizari permise cu conditii*

Toate utilizările permise cu condiția obținerii avizului pentru protejarea impusă, conform art.7 din legea 50/1991 – republicată.

Aspectul și detaliile pentru firme, mobilier stradal, plantatii de aliniament, spatii verzi se vor stabili printr-un proiect care să cuprindă zona centrală în ansamblu.

- *Interdicții temporare*

Acestea au fost stabilite - pentru necesitatea existenței unor studii privind amenajarea profilului transversal al drumurilor, a strazilor și a intersecțiilor, reabilitarea/construirea podurilor;

- în zonele protejate

Autorizarea construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii feroviare (în limita de maximum 100 m de la axa căii ferate) se va face în condițiile specificate la punctul 6.3. din prezentul R.L.U

Orice intervenție în zona trebuie să se facă în baza unui proiect în care se vor preciza elemente de:

- conformare volumetrică
- proporții și tratare arhitecturală

- materialele de constructie si gama coloristica propuse,documentatie necesara a fi avizata si aprobata conform legii.

- *Interdictii permanente*

Acestea au fost stabilite pentru:

- protectia fata de LEA.
- in *zonele de siguranta* a infrastructurii feroviare (20m din la axa caii ferate)

- *Procentul de ocupare al terenului*

POT maxim = 35 %

- *Coeficientul de utilizare al terenului*

CUT maxim= 1,20.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Pentru subzonele functionale din zona centrala se vor respecta prevederile de la acelasi capitol pentru zona de locuinte, institutii si servicii publice cuprinse in prezentul RLU precum și art.7,18,20,23÷35 si anexele 1÷6 din R.G.U.

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

TA- TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan puse in evidenta pe planșa „1”- ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei se supun prevederilor art.3 din RGU.

Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai constructii care servesc activitatii agricole cf. Legii 50/1991, republicata, completata si modificata cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor", fara a primi o delimitare ca trup al localitatii. In aceasta categorie nu pot fi incluse garajele, locuintele sau amenajarile cu caracter permanent.

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor art. 4 din RGU si pot fi utilizate, in masura necesitatilor, pentru orice constructie sau amenajare conform zonarii functionale stabilite prin PUG.

Conform art. 20 din Legea nr. 50/1991 republicata in 2001 "terenurile destinate pentru constructii evidentiata in intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatia de construire".

TH- TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executarii constructiilor in albiile paraielor de pe teritoriul comunei Preuteseti, va trebui sa tina seama de prevederile art.7 din RGU, de prevederile Legii apelor nr.107/1996 modificata si completata cu Legea 310 din 28.06.2004, Anexa 2 si de datele din cadastrul apelor tinut la zi de Regia Autonoma "Apele Romane".

Delimitarea zonelor de protectie pentru albiile minore ale cursurilor de apa, a lacurilor de acumulare, se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane" impreuna cu autoritatea de cadastru funciar si cu detinatorii terenurilor riverane. In zonele lipsite de lucrari de consolidare si amenajare a malurilor se recomanda autorizarea constructiilor in afara albiei majore, dar nu la mai putin de 15m de la albia minora.

TF-TERENURI FORESTIERE

Suprafetele impadurite - plantatii de protectie s-au delimitat conform plansei „1- ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV” si se supun prevederilor art.5 din R.G.U.

Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata este interzisa, cu exceptia utilizarilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice constructie care prin functionare (constructii pentru productie poluante, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii padurii (plantatiei de protectie), amplasata la distanta mai mica de 1km de liziera padurii si pentru care se solicita autorizatie de construire, se va obtine avizul Regiei Nationale a Padurilor.

TN-TERENURI NEPRODUCTIVE

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile neproductive care prezinta expunere la riscuri naturale este interzisa. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotararea Consiliului Judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

TR - TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE

In zonele expuse la riscuri naturale (inundabile, supuse baltirilor, eroziunilor, alunecarilor) s-a instituit interdictie temporara de construire.

In aceste zone se pot autoriza doar constructii care au drept scop limitarea si/sau eliminarea riscurilor naturale respective si reparatii la cladirile existente. Alte categorii de constructii pot fi autorizate doar dupa eliminarea factorilor naturali de risc si cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii.

IV. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Impartirea intravilanului in Unitati Teritoriale de Referinta (denumite in continuare UTR), s-a facut pe limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate - cadastrale, ape, etc). Intravilanul comunei Preutesti s-a impartit in 20 Unitati Teritoriale de Referinta, acestea fiind evidentiata pe plansele "3.1.-3.5. - Reglementari Urbanistice".

Satul Preutesti- este format din trei trupuri si s-a impartit in sase UTR - uri,(trupul 1 in cinci UTR-uri)

UTR 1 - zona centrala delimitata pe plansa „3.1. - Reglementari Urbanistice” are limitele:

- N – limita cadastrala cu UTR 3, limita intravilan si limita cadastrala cu UTR 2;
- V– limita naturala-curs parau/canal cu UTR 3
- E – limita drum local (strada) cu UTR 4 si respectiv limita intravilan si limite cadastrale cu UTR 5;
- S – limita intravilan si respectiv limita drum, limita cadastrala cu UTR 5;

Se vor respecta reglementarile de la „C- zona centrala” .

Zona centrala este o zona functionala mixta in care predomina subzonele:

IS - institutii si servicii publice - existente si propuse

L - locuinte si functiuni complementare - existente si propuse

Alte subzone functionale:

P - spatii verzi amenjate, sport, plantatii de protectie - existente si propuse

ID - pentru unitati industriale / depozitare - existente

MI - zona protejata - valori de patrimoniu - sit arheologic, „La halta” si posibile vestigii arheologice (partial zonele 4 si 6)

CC - cai de comunicatie - rutiere si constructii aferente;

- feroviare si constructii aferente - gara

GC - gospodarie comunala - platforma betonata, camera frigorifica

TE - echipare tehnico-edilitara- magistrala gaze naturale

- conducta aductiune apa

TA - terenuri agricole
TH - terenuri aflate permanent sub ape
TR - terenuri cu riscuri naturale previzibile

Autorizarea constructiilor se va face cu conditia respectarii zonelor de protectie ale:

- liniilor electrice LEA 20 KV
- conductei de aductiune apa
- conductei magistrale gaze naturale de inalta presiune
- cailor de circulatie - rutiere si feroviare
- zonelor protejate MI

In zona centrala sunt interzise activitati care utilizeaza pentru depozitare si/sau productie teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice si/sau care necesita transport greu, intens.

Pentru *UTR - 1* -se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonelor functionale, prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

UTR 2- situat la N fata de UTR 1, de-a lungul DC4, are limitele:

- V – limita intravilan
- N – limita intravilan - limita UAT cu com. Vulturesti
- E – limita intravilan, partial limita cadastrala cu UTR 4
- S– limita cadastrala cu UTR 1 (zona centrala)

Zone si subzone functionale:

L - locuinte si functiuni complementare - existente si propuse, zona functionala dominanta
IS -instituti si servicii publice –existente
P - spatii verzi amenajate, de protectie - existente si propuse
CC -cai de comunicatie - rutiere si constructii aferente
- feroviare si constructii aferente
GC - gospodarie comunala - platforme betonate, cimitir
MI - zona protejata - valori de patrimoniu - sit arheologic „Cetatuia” si posibile vestigii arheologice (zona 10)
TA - terenuri agricole
TH - terenuri aflate permanent sub ape
TR - terenuri cu riscuri naturale previzibile– inundabile

Autorizarea constructiilor se va face cu conditia respectarii zonelor de protectie ale:

- liniilor electrice LEA 20KV si LEA 110 KV,
- cailor de circulatie - rutiere
- zonelor protejate MI

Pentru *UTR – 2* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonelor functionale prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

UTR 3 -situat la V si partial la N fata de UTR 1- zona centrala, are limitele:

- V– limita intravilan cu UTR 2 satul Husi ;
- N – limita intravilan;
- E – limita intravilan, partial limita naturala- parau cu UTR 1;
- S– limita intravilan;

Zone si subzone functionale:

L - locuinte si functiuni complementare - existente si propuse, zona functionala dominanta

IS - institutii si servicii publice – existente
P - spatii verzi amenajate, de protectie –propuse
GC - gospodarie comunala –platforma betonata
MI - zona protejata - posibile vestigii arheologice (zona 4)
CC - cai de comunicatie rutiere si feroviara
TE - echipare tehnico-edilitara- magistrala gaze naturale

TA - terenuri agricole
AH - terenuri aflate permanent sub ape
TR - terenuri cu riscuri naturale previzibile

Autorizarea constructiilor se va face cu conditia respectarii zonelor de protectie ale:

- liniilor electrice LEA 20KV
- conductei de aductiune apa
- conductei magistrale gaze naturale de inalta presiune
- cailor de circulatie - rutiere si feroviare
- zonelor protejate MI

Pentru *UTR* – 3 se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonelor functionale prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

UTR 4 – situat la E fata de *UTR 1* si SE fata de *UTR 2*, si are limitele:

- V– limita cadastrala - drum cu *UTR 2* si limita cadastrala cu *UTR 1*;
- N – limita intravilan;
- E– limita intravilan cu *UTR 1* satul Basarabi;
- S – limita intravilan;

Zone si subzone functionale:

L - locuinte si functiuni complementare - existente si propuse, zona functionala dominanta

IS - institutii si servicii publice – existente
P - spatii verzi amenajate, de protectie – propuse
GC - gospodarie comunala – platforma betonata
MI - zona protejata - posibile vestigii arheologice (zona 6)
CC - cai de comunicatie rutiere si feroviara
TE - echipare tehnico-edilitara– aductiune apa
TA - terenuri agricole
AH - terenuri aflate permanent sub ape
TR - terenuri cu riscuri naturale previzibile

Autorizarea constructiilor se va face cu conditia respectarii zonelor de protectie ale:

- liniilor electrice LEA 20KV
- conductei de aductiune apa
- cailor de circulatie - rutiere si feroviare
- zonelor protejate MI

Pentru *UTR* - 4 se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonelor functionale prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

UTR 5 –nucleul secundar al satului Preutesti situat la S fata de CF si pr. Somuzul Mare, ce inconjoara pe trei laturi (E, S si V) partea sudica a *UTR 1* , are limitele:

- E, N ,S si V – limita intravilan
- limite cadastrale cu *UTR1* pe care-l inconjoara pe trei parti.

Zone si subzone functionale:

- L - locuinte si functiuni complementare - existente si propuse - zona functionala dominanta
- IS - institutii si servicii publice – existente
- P - spatii verzi amenajate, de protectie – propuse
- GC - gospodarie comunala – cimitir, platforma betonata
- TE - zona pentru echipare tehnico – SRMP gaze naturale
- CC - cai de circulatie rutiere
- TA - terenuri agricole.
- AH - terenuri aflate permanent sub ape
- TR - terenuri cu riscuri naturale previzibile

Autorizarea constructiilor se va face cu conditia respectarii zonelor de protectie ale:

- liniilor electrice LEA 20KV
- conductei magistrale gaze naturale de inalta presiune
- cailor de circulatie rutiere

Pentru *UTR–5* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonelor functionale prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

UTR 6 - trupurile 2 si 3 - in limitele intravilanului.

Zone si subzone functionale:

- L - locuinte si functiuni complementare – existente
- TA - terenuri agricole

Pentru *UTR–6* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonei functionale, prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

Satul Husi - este format din cinci trupuri si s-a impartit in trei UTR - uri.

UTR 1 - trup 1- situat la S fata de pr. Somuzul Mare , in limitele intravilanului.

Zone si subzone functionale:

- L - locuinte si functiuni complementare -existente si propuse, zona functionala dominanta
- A - unitati agricole – sere
- P - spatii verzi amenajate, de protectie /propuse
- CC - cai de comunicatie rutiere
- GC - gospodarie comunala –cimitir si platforme betonate
- MI- zona protejata - zona cu posibile vestigii arheologice – zona 7
- TA - terenuri agricole
- AH - terenuri aflate permanent sub ape
- TR - terenuri cu riscuri naturale previzibile

Autorizarea constructiilor se va face cu conditia respectarii zonelor de protectie ale:

- liniilor electrice LEA 20KV si LEA 110 KV
- cailor de circulatie - rutiere
- zonelor protejate MI

Pentru *UTR–1* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonelor functionale prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

UTR 2 - trup 2- trupul secundar al satului, situat la N fata de pr. Somuzul Mare , in limitele intravilanului.

Zone si subzone functionale:

L - locuinte si functiuni complementare – existente si propuse - zona functionala
dominanta

A - unitati agricole – existente

ID- unitati - existente

P - spatii verzi amenajate, agrement, protectie – existente si propuse

GC - gospodarie comunală –platforme betonate

CC - zona pentru cai de comunicatie - rutiere rutiere si feroviare

TA - terenuri agricole

AH - terenuri aflate permanent sub ape

TR - terenuri cu riscuri naturale previzibile

Autorizarea constructiilor se va face cu conditia respectarii zonelor de protectie ale:

- liniilor electrice LEA 20 KV si LEA 110 KV
- cailor de circulatie - rutiere si feroviare
- conductei de aductiune apa
- conductei magistrale gaze naturale de inalta presiune

Pentru *UTR – 2* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonei functionale, prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

UTR 3 - trupul 3- in limitele intravilanului.

Zona functionala:

IS–canton silvic – existente

Pentru *UTR – 3* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonei functionale, prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

Satul Leucusesti – este format din 6 trupuri si s-a impartit in 3 UTR - uri,

UTR 1-cuprinde trupul 1- satul propriu-zis in limita intravilanului.

Zone si subzone functionale:

L - zona pentru locuinte si functiuni complementare - existente si propuse ,
zona functionala dominanta

IS - zona pentru institutii si servicii publice – existente si propuse

P - zona spatii verzi, sport, recreere, protectie –propuse

GC - zona gospodarie comunală – cimitir si platforme betonate

CC - zona pentru cai de comunicatie - rutiere

MI - zona protejata – posibile vestigii arheologice – zona 8

TA - terenuri agricole

AH - terenuri aflate permanent sub ape

TR - zona terenuri cu riscuri naturale previzibile inundatii, alunecari

Autorizarea constructiilor se va face cu conditia respectarii zonelor de protectie ale:

- liniilor electrice LEA 20KV
- cailor de circulatie - rutiera
- zonelor protejate MI

Pentru *UTR –1* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonelor functionale prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

UTR 2 - trupul 2 - in limitele intravilanului.

Zone functionale:

IS – canton silvic – existente / sau locuinta

Pentru *UTR-2* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonei functionale, prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

UTR 3 - trupurile 3÷6 - in limitele intravilanului.

Zone functionale:

IS – canton silvic – existent (trup 5)

L - locuinte existente (trupurile 3,4 si 6)

Pentru *UTR-3* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonei functionale, prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

Satul Basarabi- este format din 5 trupuri si s-a impartit in 4 UTR-uri.

(trupul 1 in 2 UTR-uri)

UTR 1- situat la N de paraul Somuzul Mare, avand limitele:

S– limita intravilan si partial limita cu UTR 2 - linia de cale ferata

E– limita intravilan - partial limita cu UTR 1– sat Arghira

V– limita intravilan - partial limita cu UTR 4 – sat Preutesti

N – limita intravilan

Zone si subzone functionale:

L - locuinte si functiuni complementare -existente si propuse,
zona functionala dominanta

IS - servicii - comert -existente

P - spatii verzi amenajate, protectie, recreere –propuse

GC - gospodarie comunală - platforme betonate

CC - cai de comunicatie rutiere si feroviare , constructii aferente

MI - zona protejata – posibile vestigii arheologice –zonele 1, 3 si partial 2

TA - terenuri agricole

TH - terenuri aflate permanent sub ape

TR - terenuri cu riscuri naturale previzibile

Autorizarea constructiilor se va face cu conditia respectarii zonelor de protectie ale:

- liniilor electrice LEA 20KV si LEA 110 KV

- conductei de aductiune apa

- cailor de circulatie - rutiere si feroviara

- zonelor protejate MI

Pentru *UTR-1* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonelor functionale prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

UTR 2 - situat la S fata de paraul Somuzul Mare, are limitele:

N – limita intravilan si partial linia de cale ferata limita cu UTR 1

V – limita intravilan, partial limita cu UTR 4 sat Preutesti

S si E – limita intravilan

Zone si subzone functionale:

L - locuinte si functiuni complementare - existente si propuse

IS - institutii si servicii publice – existente

GC - gospodarie comunală - platforma betonata

P - spatii verzi amenajate, protectie, sport - existente și propuse

GC - gospodarie comunală–cimitir si platforme betonate

CC - cai de circulatie - rutiera

TA - terenuri agricole

- AH - terenuri aflate permanent sub ape
- TR - terenuri cu riscuri naturale previzibile

Autorizarea constructiilor se va face cu conditia respectarii zonelor de protectie ale:

- liniilor electrice LEA 20KV
- cailor de circulatie - rutiere
- conductei magistrale de gaze naturale

Pentru *UTR-2* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonelor functionale prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

UTR 3- cuprinzand trupurile izolate 3- in limitele intravilanului.

Zona functionala:

IS – canton silvic – existent

Pentru *UTR-3* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonei functionale, prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

UTR 4- cuprinzand trupurile 4 si 5- in limitele intravilanului.

Zona functionala:

L - locuinte si functiuni complementare – existente

Pentru *UTR-16* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonei functionale, prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

Satul Bahna Arin- este format dintr-un singur trup ce va constitui UTR 1.

UTR 1-cuprinde satul Bahna Arin in limitele intravilanului.

La N intravilanul coincide cu limita UAT , limita cu comuna Vulturesti.

Zone si subzone functionale:

- L - locuinte si functiuni complementare -existente si propuse, zona functionala dominanta
- IS - institutii si servicii publice - existente
- P - spatii verzi amenajate propuse
- GC - gospodarie comunală – platforme betonate - propuse
- CC - cai de comunicatie rutiere
- TA - terenuri agricole

Autorizarea constructiilor se va face cu conditia respectarii zonelor de protectie ale:

- liniilor electrice LEA 20KV
- cailor de circulatie - rutiere

Pentru *UTR- 17* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonelor functionale prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

Satul Arghira- este format din 3 trupuri si s-a impartit in 3 UTR-uri.

UTR 1 -trupul 1 - situat la N de paraul Somuzul Mare, in limitele intravilanului.

Zone si subzone functionale:

- L - locuinte si functiuni complementare - existente si propuse, zona functionala dominanta
- IS - institutii si servicii publice - existente si propuse
- ID - unitati industriale si depozitare – existente
- P - spatii verzi amenajate, protectie, recreere, sport - propuse
- GC - gospodarie comunală - platforme betonate, cimitir – existente
- CC - cai de comunicatie – rutiere – existente si propuse – feroviare – existente
- MI - zona protejata – posibile vestigii arheologice – zona 2 partial si

descoperire izolata

TA - terenuri agricole

TH - terenuri aflate permanent sub ape

TR - terenuri cu riscuri naturale previzibile

Autorizarea constructiilor se va face cu conditia respectarii zonelor de protectie ale:

- liniilor electrice LEA 20KV

- conductei de aductiune apa

- cailor de comunicatie - rutiere si feroviara

- zonelor protejate MI

Pentru *UTR-1* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonelor functionale prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

UTR 2 -trupul 2- in limitele intravilanului, situat la S de paraul Somuzul Mare.

La E limita intravilanului coincide partial cu limita UAT oras Dolhasca.

Zone si subzone functionale:

L - locuinte si functiuni complementare - existente si propuse -
zona functionala dominanta

P - spatii verzi amenajate, protectie- propuse

GC - gospodarie comunala - platforme betonate

CC - cai de comunicatie – rutiere

P - spatii verzi amenajate, agrement, protectie - propuse

TA - terenuri agricole

TH - terenuri aflate permanent sub ape

TR - terenuri cu riscuri naturale previzibile

Autorizarea constructiilor se va face cu conditia respectarii zonelor de protectie ale:

- liniilor electrice LEA 20KV

- cailor de comunicatie

Pentru *UTR- 2* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonelor functionale prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

UTR 3- trupul 3 -in limitele intravilanului.

Subzone functionale:

L - locuinte si functiuni complementare - existente

TA - terenuri agricole

Pentru *UTR -20* se vor respecta prevederile de la cap. II si prescriptiile de constructibilitate conform zonei functionale, prezentate in cap. IV din prezentul R.L.U.

Coordonat:
arh. Sorin Pentilescu

Intocmit:

arh. Ter Elena Olga

NOTA:-Pentru autorizarea constructiilor se vor respecta: REGULILE DE BAZĂ de la cap.II, PREVEDERILE SPECIFICE FIECAREI ZONE FUNCTIONALE de la cap. IV al prezentului R.L.U. aferent P.U.G.; prescriptiile din R.G.U. aprobat cu HG525/1996 si precizările din GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, elaborat de URBANPROIECT Bucuresti si aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. NR.21/N/2000.

ANEXA LA RLU