



SC CONSTRUCT INVEST SRL

Grupul de firme Conex Iasi

Calea Chisinaului, nr.32, IASI

J 22-2640-2004, C.U.I. RO- 16997719

Tel. +40 232 234334,INT.165 Fax +40 232 234334 INT.165

PUG

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA CIUREA

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CIUREA

PROIECTANT

SC CONSTRUCT INVEST SRL

PROIECT NR. 05 / 2010

COLECTIV DE ELABORARE

- Șef proiect - Arh. Poiană Daniel Lucian
- Urbanism - Arh. Poiană Daniel Lucian
- Echipare tehnico - edilitară - Ing. Dorneanu Marina
- Reambulare - Arh. Poiană Daniel Lucian
 - Des. Perju Georgeta
 - Ing. Dorneanu Marina
 - Ing. Pojar Stelian
- Desenatori - Des. Perju Georgeta
 - Ing. Dorneanu Marina
- Tehnoredactare - Des. Georgeta Perju
 - Ing. Dorneanu Marina

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

NOTĂ:

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTĂ PRIN CORELAREA CU **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (CAP.VII)** ȘI CU **GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE**, ELABORAT DE URBANPROIECT BUCUREȘTI ȘI APROBAT CU **ORDINUL M.L.P.A.T. NR.21/N/10.04.2000**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei CIUREA, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ CIUREA, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Regulamentul Local de Urbanism constituie **act de autoritate al Administrației Publice Locale** și a fost **aprobat** pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr.50 / 1991 republicată prin OUG nr. 218/2008 pentru P.U.G. + R.L.U. inițial, de către Consiliul Local al comunei CIUREA, cu nr. din .

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

4. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei CIUREA stă:

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată prin ordonanța nr 07 / 2011;
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată prin Hotărârea de Guvern nr. 855/2001;
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, aprobat cu Ordinul MLPAT NR.21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General indicativ GPO 38/99 aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.13N/10.03.1999.

Odată aprobat, împreună cu PUG-ul, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale.

5. Domeniul de aplicare

Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în **intravilan**, cât și în **extravilan în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al comunei** (Legea nr.2/1968).

Se exceptează de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Intravilanul se referă la localitățile comunei **CIUREA**, județul **Iași**.

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

Suprafața intravilanului **existent** al localităților componente ale comunei și trupurilor la data reactualizării PUG-ului era de **1104,829** ha.

Suprafața intravilanului **propus** pentru comuna **CIUREA** prin prezenta reactualizare PUG este de **1579,404** ha.

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

Împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (denumite în continuare **UTR**), s-a făcut conform planșelor de la pct. VI a prezentului Regulament Local de Urbanism; **UTR**-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă sau/și omogenitate funcțională, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc).

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alineatul e mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Suprafețe împădurite

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarea silvică și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentatiei și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentatiei și pădurilor.

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

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

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarea și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

Resursele de apă și platformele meteorologice

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie 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 respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protectiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Padurilor si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

Zone construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii si cultelor.

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

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

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 altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prezentate mai jos:

- **Construcții administrative**
 - Sediul Parlamentului
 - Sediul Președinției
 - Sediul Guvernului
 - Sediul Curții Supreme de Justiție

- Sediul Curtii Constitutionale
- Sediul Consiliului Legislativ
- Sedii de ministere

Amplasament: capitala Romaniei, in zona centrala

- Sedii de prefecturi
- Sedii de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor si ale altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale

Amplasament: municipii resedinta de judet, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie

- Sedii de primarii

Amplasament: municipii, orase sau comune, in zona centrala

- Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala Romaniei, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie

- Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orase, resedinte de comuna, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie

- Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orase, resedinte de comuna, in zona centrala, pe principalele artere de circulatie sau in zone de interes.

- **Constructii financiar-bancare**

- Sediul Bancii Nationale a Romaniei - sediul central

Amplasament: capitala Romaniei, in zona centrala

Amplasament: sectoarele municipiului Bucuresti, municipii resedinta de judet, municipii, orase, in zona centrala

- Sedii de banci - sediul central

Amplasament: capitala Romaniei, municipii resedinta de judet, in zona centrala

- filiale

Amplasament: sectoarele municipiului Bucuresti, municipii si orase, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie

- Sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori si marfuri

Amplasament: in zona centrala/de interes.

- **Constructii comerciale**

- Comert nealimentar

Amplasament: in zonele de interes comercial

- Magazin general

Amplasament: in zona centrala / zona rezidentiala/centrul de cartier

* se va evita amplasarea in vecinatatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

- Supermagazin (supermarket)

Amplasament: in zona centrala / zona rezidentiala/centrul de cartier

* se va evita amplasarea in vecinatatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

- Piata agroalimentara

Amplasament: in zona de interes comercial sau minimum 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala

- Comert alimentar

Amplasament: in zona de interes comercial

* se va evita amplasarea in zonele puternic poluate

- Alimentatie publica

Amplasament: zonele rezidentiale, de interes comercial, zonele turistice si agrement
* se admite amplasarea la parterul locuintelor numai in conditiile asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului

- o Servicii

Amplasament: in zona centrala, comerciala, rezidentiala sau de agrement

* se interzice amplasarea atelierelor poluante in zona de locuit

* se interzice amplasarea in zone industriale pentru alte servicii decat cele industriale

- o Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

* se vor evita sursele de poluare chimica, posturile trafo si zonele de afluenta a publicului.

- **Constructii de cult**

- o Lacase de cult

Amplasament: alaturarea de lacase de cult noi in incinta sau in vecinatatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

- o Manastiri
- o Schituri

Amplasament: in afara localitatilor

* extinderea manastirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

- o Cimitire

Amplasament: la marginea localitatii

* extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

- **Constructii de cultura**

- o Expozitii
- o Muzeu
- o Biblioteci
- o Cluburi
- o Sali de reuniune
- o Cazinouri
- o Case de cultura
- o Centre si complexe culturale
- o Cinematografe
- o Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi
- o Sali polivalente

Amplasament: in zona destinata dotarilor pentru cultura, educatie sau in zona verde

* este posibila amplasarea in zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement

* se va evita amplasarea in vecinatatea unitatilor poluante

- o Circ

Amplasament: in zona de agrement / zona verde.

- **Constructii de invatamant**

- o Invatamant prescolar (gradinite)

Amplasament: in zonele rezidentiale, distanta maxima de parcurs 500m

- o Scolii primare
- o Scolii gimnaziale
- o Licee
- o Scolii postliceale
- o Scolii profesionale

Amplasament: in zonele si cartierele de locuit, distanta maxima de parcurs 1000m

- o Invatamant superior

Amplasament: in functie de conditiile si exigentele profilului de invatamant.

- Constructii de sanatate
- Spital clinic universitar Amplasament: in campusurile universitare sau adiacent facultatilor de profil

* se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- Spital general (judetean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)
- Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: in zona destinata dotarilor ptr. sanatate, in functie de profilul spitalului

* se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- Asistenta de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperare functionale, centre psihiatrice)

Amplasament: in zone extraorasenesti, in zone in care formele de relief si vegetatia permit crearea de zone verzi (parcuri, gradini etc.)

* se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultatii/zi]

Amplasament: independent sau in cadrul unor constructii pentru sanatate/locuinte

- Dispensar urban (cu 2-4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie)
- Dispensar rural (cu 2-4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie)

Amplasament: independent sau in cadrul unor constructii pentru sanatate/locuinte

* se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- Alte unitati (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii)

Amplasament: in cadrul unor constructii pentru sanatate sau independent, in functie de profilul unitatii

- Crese si crese speciale pentru copii (cu 1, 2 ... , n grupe)

Amplasament: in cadrul unor constructii publice/locuinte

* se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, traffic greu)

* se recomanda amplasarea in zone de relief si cadru natural favorabil

- Leagan de copii Amplasament: in general in zone extraorasenesti

* se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

- **Constructii si amenajari sportive**

- Complexuri sportive
- Stadioane
- Sali de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: in zone verzi, nepoluate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa

- Sali de competitii sportive (specializate sau polivalente)
- Patinoare artificiale Amplasament: de preferinta in zonele rezidentiale sau in vecinatatea complexurilor sportive si de agrement
- Poligoane pentru tir
- Popicarii

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

- **Constructii de agreement**

- Locuri de joaca pentru copii

Amplasament: in cadrul zonei de locuit

* se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

- Parcuri
- Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

- **Constructii de turism**

- Hotel *---*****
- Hotel-apartament *---*****
- Motel *---**
- Vile **---*****

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate

* se pot amplasa si in vecinatatea altor dotari turistice

* se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

- Bungalouri *---***

Amplasament: in perimetrul campingurilor, satelor de vacanta sau ca spatii complementare unitatilor hoteliere

- Cabane categoria *---***

Amplasament: in zone montane, rezervatii naturale, in apropierea statiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

- Campinguri *---****
- Sate de vacanta **---***

Amplasament: in locuri pitoresti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum si de orice alte elemente care ar putea pune in pericol securitatea turistilor (linii de inalta tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

- **Constructii de locuinte**

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform datelor de mai jos:

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare in cadrul terenului, dupa cum urmeaza:

Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

- Zone centrale - 80%
- Zone comerciale - 85%
- Zone mixte - 70%
- Zone rurale - 30%
- Zone rezidențiale
 - zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 - 35%
 - zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
 - zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - 40%

- Zone industriale
 - pentru cele existente nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului
 - pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate
- Zone de recreere - nu este prevazut un grad maxim de ocupare a terenului.

Condiții de amplasare în cadrul terenului

- Constructii de cultura si alte constructii ce cuprind sali de reuniuni

Pentru sali de reuniune, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente, circ, complexuri sportive, stadioane, sali de competitii sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale avand un numar de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spatiu amenajat, exterior constructiei, cu o suprafata de 0,6 m²/loc, in afara spatiului destinat circulatiei publice. La aceasta se va adauga suprafata necesara spatiilor verzi si plantatiilor, dimensionata conform anexei nr. 6 la RLU:

- Constructii de invatamant

Amplasament organizat in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamant, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie;
- zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalatiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori.

Pentru invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 m²/copil, iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafata minima de 20 m²/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone mentionate:

- 25% teren ocupat de constructii
- 75% teren amenajat (curte recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.

- Constructii de sanatate

Amplasament organizat in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ si de protectie.

Capacitatea dispensarului policlinic, dispensarului urban și dispensarului rural se stabileste pe baza populatiei arondate pentru care se acorda in medie 7,5 consultatii pe an de locuitor, pentru un numar de 280 de zile lucratoare.

Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5 m²/consultatie.

Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la cladirile independente.

Pentru constructiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de minimum 25 m²/copil pentru crese si de 40 mp/copil pentru cresele speciale organizate in patru zone:

- zona ocupata de constructii;
- zona ocupata de spatii de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spatiu tehnico-gospodaresc;
- zona verde de parc si alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru constructii va fi de 20%.

- Constructii si amenajari sportive

Pentru complexuri sportive, stadioane, sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competitii sportive (specializate sau polivalente) și patinoare, amplasamentul trebuie sa permita organizarea in trei zone functionale, dimensionate conform capacitatii constructiei:

- zona pentru constructii;
- zona pentru spatii verzi;
- zona pentru alei, drumuri si parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru constructii si amenajari sportive;
 - 20% pentru alei, drumuri si parcaje;
 - 30% pentru spatii verzi.
- Sediul Parlamentului, Sediul Presedintiei, Sediul Guvernului, Sediul Curtii Supreme de Justitie, expozitii, muzee, biblioteci, alte unitati (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii), crese si crese speciale pentru copii, leagan de copii, locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri, constructii de turism (hotel, hotel-apartament, motel, vile, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanta, constructii de locuinte vor respecta conditiile specifice date de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasate.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobata conform legii.

Construcțiile nu se vor amplasa la mai puțin de 1.5 h (h = adâncimea văii) față de marginea teraselor sau ravenelor. Nu se vor executa construcții în zone de albie sau lunci .

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale specificate mai jos:

- **Constructii administrative si financiar-bancare.** Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar-bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.
- **Constructii comerciale.** Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.
- **Constructii de cult.** Conditii de orientare sunt date de specificul cultului.

- **Constructii de cultura**
 - constructiile cu funcțiunile de expozitii, muzee, biblioteci, centre si complexe culturale vor avea spatiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde incadrarea in zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fatada vor evita insorirea.
 - constructiile cu funcțiunile de teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, săli polivalente, circ, nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.
- **Constructii de invatamant.** Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.
- **Constructii de sanatate.**
 - constructiile reprezentând spital clinic universitar, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate vor avea:
 - saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
 - laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
 - cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
 - constructiile reprezentând dispensar policlinic dispensar urban dispensar rural alte unitati, vor avea aceeasi orientare pentru cabinete, laboratoare si servicii tehnice.
 - dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.
- **Constructii si amenajari sportive.**
 - Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive
 - copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;
 - plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;
 - parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la peretii vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport.
 - Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.
 - Piscinile descoperite si acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.
 - Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tintele fiind amplasate spre nord.
 - Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientata nord, nord-est.
- **Constructii de agreement.** Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.
- **Constructii de turism.** Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.
- **Constructiile de locuinte.** Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

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

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

Zonele de protecție ale drumurilor, în afara localităților - extravilan, sunt de 22m până în ax în cazul drumurilor naționale, 20,00m până în ax în cazul drumurilor județene și 18,00m în cazul drumurilor comunale.

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

*Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților urbane, în conformitate cu scrisoarea comună A.N.D. și I.G.P. - Direcția poliției rutiere București privind problemele care trebuie avute în vedere la elaborarea PUG-urilor, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a **drumului județean** va fi de minim **24,00m** și în cazul **drumurilor comunale** distanța minimă va fi de **20,00m** și de **15,0-16,5m** în cazul **străzilor interioare** (vezi profil transversal caracteristic).*

Amplasarea față de căi navigabile existente, cursuri de apă potențial navigabile

În zona cailor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, urm. lucrări:

- construcții și instalații aferente cailor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru santierele navale, gări fluviale și alte lucrări similare;
- traversări sau subtraversări ale cailor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, titei, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
- adaposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;

- instalatii de captare a apei din albia cailor navigabile si instalatii de evacuare a apelor reziduale sau de alta natura;
- aparari de maluri de orice natura, diguri longitudinale si transversale si alte lucrari similare.

In sensul prezentului regulament, prin *zona fluviala* se intelege fasia de teren situata in lungul tarmului apelor interioare navigabile sau potential navigabile. Zona fluviala se stabileste de catre autoritatea de stat competenta, potrivit legii. In porturi, zona cailor navigabile coincide cu incinta portuara.

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate CFR

In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei:

- constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata;
- constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

In sensul prezentului regulament, prin *zona de protectie a infrastructurii feroviare* se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si de alta a cailor ferate.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei, si anume:

- cai ferate industriale;
- lucrari hidrotehnice;
- traversarea cailor ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului.

Depozitarea sau manipularea unor materiale, substante sau deseuri de felul celor prevazute la alin. (5) lit. c) este permisa numai cu respectarea conditiilor stabilite de Compania Nationala de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

Amenajarile si instalatiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor prevazute la alin. (6) se pot realiza pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si cu autorizatia Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

Amplasarea față de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Autorizarea executarii constructiilor in extravilan se face numai la distanta de 500 m fata de fasia de protectie a frontierei de stat, catre interior.

Se excepteaza de la prevederile alineatului de mai sus punctele de control pentru trecerea frontierei, cu constructiile-anexa, terminalele vamale si alte constructii si instalatii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Romaniei.

Amplasarea față de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil (1,9 m - H/2), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. Distanța minimă prevăzută se majorează la:

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

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

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

Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă tb. să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,0 m.

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

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

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi confirmate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- Suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv de minimum 200mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- Adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- Să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile articolelor de mai sus;

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

Fac exceptie de la prevederile primului alineat constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

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

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii 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, este interzisa.

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

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

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

Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile alineatului de acord, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform datelor de mai jos:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile, astfel:

- **Construcții administrative**

- Pentru sediul Parlamentului, sediul Președinției, sediul Guvernului, sediul Curții Supreme de Justiție, sediul Curții Constituționale, sediul Consiliului Legislativ, sedii de ministere, sedii de prefecture, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice central, sedii de primării - câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
 - locuri de parcare suplimentare celor rezultate după cum urmează:
 - un spor de 10% pentru sediul Parlamentului, sediul Președinției, sediul Guvernului, sediul Curții Supreme de Justiție, sediul Curții Constituționale, sediul Consiliului Legislativ, sedii de ministere;
 - un spor de 30% pentru sedii de prefecture, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice central, sedii de primării;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- Pentru sedii de partid - sediul central, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri -un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

- **Construcții financiar-bancare**

- Pentru toate categoriile de construcții financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
- În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

- **Construcții comerciale**

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;
 - un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;
 - un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
 - un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- **Construcții de cult**

- Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

- **Construcții culturale**

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
 - pentru expoziții și muzee, câte un loc de parcare la 50mp spațiu expunere;
 - pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, săli polivalente, circ - un loc la 10-20 de locuri în sală.

- **Construcții de învățământ**
 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.
- **Construcții de sănătate**
 - Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - pentru spital clinic universitar, spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare), asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice), dispensar policlinic dispensar urban dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie) - câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
 - pentru alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), creșe, creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 É, n grupe), leagăn de copii, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.
 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.
- **Construcții sportive**
 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
 - pentru complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive - un loc de parcare la 5-20 de locuri;
 - pentru stadioane, patinoare artificial, poligoane pentru tir, popicării - un loc de parcare la 30 de persoane.
 - La cele rezultate conform punctului de mai sus, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
- **Construcții și amenajări de agrement**
 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.
 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
- **Construcții de turism**
 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
 - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- **Construcții de locuințe**
 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.
- **Construcții industriale**
 - Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
- **Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația mentinerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel:

- **Construcții administrative și financiar-bancare**
 - Pentru sediul Parlamentului, sediul Președinției, sediul Guvernului, sediul Curții Supreme de Justiție, sediul Curții Constituționale, sediul Consiliului Legislativ, sedii de ministere, sedii de prefecture, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primării vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.
 - Pentru sedii de partid - sediul central, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri și construcții financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.
 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.
- **Construcții comerciale**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
- **Construcții de cult**

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
- **Construcții culturale**

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.

- **Construcții de sănătate**

- Pentru spital clinic universitar, spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare), asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice), dispensar policlinic dispensar urban dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie), alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:
 - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
 - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav.
- Pentru creșe, creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 É, n grupe), leagăn de copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.

- **Construcții și amenajări sportive**

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

- **Construcții de turism și agrement**

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

- **Construcții de locuințe**

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

- **Construcții industriale**

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Împrejmuiri

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

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone și subzone funcționale

Zonele și subzonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTĂRI URBANISTICE ale Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea **Unităților Teritoriale de Referință**.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale.

În cadrul comunei CIUREA, în teritoriul intravilan au fost identificate o serie de **zone funcționale**. Pentru o și mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând **subzone funcționale** ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel:

- **CM - ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE**

CM 1 Subzona mixtă pe terenuri parțial construite, cu clădiri în principal colective cu maxim P+5 niveluri, având regim de construire continuu sau discontinuu și din funcțiuni publice existente în sistem individual sau la parterul blocurilor.

CM 2 Subzona mixtă pe terenuri parțial construite, cu clădiri în principal colective cu maxim P+5 niveluri, având regim de construire continuu sau discontinuu și din funcțiuni publice existente în sistem individual sau la parterul blocurilor. situate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură.

CM 3 Subzona mixtă pe terenuri parțial construite, cu clădiri în principal individuale cu maxim P+2 niveluri, având regim de construire discontinuu.

- **L - ZONA DE LOCUIT**

LI Subzona locuințelor individuale, cu regim de construire discontinuu.

LI 1 Subzona locuințelor individuale cu P-P+2 niveluri, și funcțiuni complementare acesteia, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

LI 2 Subzona locuințelor individuale cu P-P+2 niveluri, și funcțiuni complementare acesteia, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură.

LI 3 Subzona locuințelor individuale și funcțiuni complementare acesteia, realizabile pe bază de Planuri Urbanistice Zonale.

LV Subzona locuințelor individuale mici, situate în zone de versanți;

LV1 Zonele se compun în principal din locuințe individuale mici, cu maxim P+1+M niveluri, în condiții de densitate redusă, realizabile în condiții de asigurare acceptate prin expertize și studii geotehnice și de stabilitate;

LV2 Zonele se compun din locuințe individuale mici, în condiții speciale de densitate foarte redusă, realizabile punctual pe bază de PUZ, numai în condiții de asigurare acceptate prin expertize și studii geotehnice și de stabilitate, de operațiuni corelate de reabilitare, consolidare și stabilizare a întregului versant;

LV3 Subzonele se compun în principal din locuințe individuale mici, cu maxim P+1 +M niveluri, în condiții de densitate redusă, realizabile în condiții de asigurare acceptate prin expertize și studii geotehnice și de stabilitate situate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură;

LV4 Subzonele se compun din locuințe individuale mici, în condiții speciale de densitate foarte redusă, realizabile punctual pe bază de PUZ, numai în condiții de asigurare acceptate prin expertize și studii geotehnice și de stabilitate, de operațiuni corelate de reabilitare, consolidare și stabilizare a întregului versant, situate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură;

LA Subzona locuințelor individuale mici, situate în zone inundabile;

LA1 Subzonele se compun în principal din locuințe individuale mici, cu maxim P+1 +M niveluri, situate în zone cu potențial inundabil, realizabile în condiții de asigurare acceptate prin expertize și studii de inundabilitate;

LA2 Subzonele se compun în principal din locuințe individuale mici, cu maxim P+1 +M niveluri, situate în zone cu potențial inundabil, realizabile pe bază de Planuri Urbanistice Zonale;

• A - ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE

A1 Subzona unităților agro industriale, servicii și comerț;

A2 Subzona unităților industriale, servicii și comerț situate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură;

A3 Subzona unităților industriale, agro – zootehnice și servicii;

A4 Subzona unităților industriale, agro – zootehnice și servicii situate în zona de versant;

A5 Subzona depozitare zgură propusă pentru refacere ecologică și peisagistică și reconversie în subzonă unități agro industriale, servicii și comerț;

• P - ZONA SPAȚIILOR VERZI

P 1 Subzona parcurilor și spațiilor plantate publice;

P 2 Subzona pentru amenajări sportive cu caracter public;

P 3 Subzona spațiilor plantate pentru protecția versanților și a cursurilor de apă;

P 4 Subzona pădurilor și fâșiilor plantate de protecție sanitară;

P 5 Subzona construcțiilor și amenajărilor cu caracter turistic.

P 6 Subzona construcțiilor și amenajărilor cu caracter mixt locuințe și turism.

• S – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

S Subzona construcțiilor și amenajărilor aparținând Poliției și Stației Meteorologice

• G – ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G1 Subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală

G2 Subzona cimitirelor și clădirilor anexă active;

G3 Subzona cimitirelor aflate în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

• T – ZONA TRANSPORTURILOR

TR Subzona căilor de comunicație rutieră

TF Subzona transporturilor pe cale ferată

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR, SUBZONELOR FUNCTIONALE SI UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA DIN INTRAVILAN

CM - ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni: instituții, echipamente publice, servicii de interes general și public (servicii profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), activități comerciale mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Zona se compune din următoarele subzone:

- CM 1** Subzona mixtă pe terenuri parțial construite, cu clădiri în principal colective cu maxim P+5 niveluri, având regim de construire continuu sau discontinuu și din funcțiuni publice existente în sistem individual sau la parterul blocurilor.
- CM 2** Subzona mixtă pe terenuri parțial construite, cu clădiri în principal colective cu maxim P+5 niveluri, având regim de construire continuu sau discontinuu și din funcțiuni publice existente în sistem individual sau la parterul blocurilor. situate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură.
- CM 3** Subzona mixtă pe terenuri parțial construite, cu clădiri în principal individuale cu maxim P+2 niveluri, având regim de construire discontinuu.

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

CM 1, CM 2

- Locuințe colective în sistem individual sau continuu;
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Se admit funcțiuni de interes general, manageriale tehnice, profesionale și financiar bancare;
- Lăcașuri de cult;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.
- Comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, restaurante;
- Activități manufacturiere nepoluante;
- Recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- Se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi, ce pot avea la parter și altă destinație decât locuirea.
- Spații libere pietonale;
- Parcaje la sol;
- Spații verzi amenajate;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive etc.;
- Echipamente publice specifice zonei centrale;

CM 3

- Locuințe individuale în sistem individual sau cuplat sau înșiruit;
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.
- Comerț cu amănuntul;
- Activități manufacturiere nepoluante;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi, ce pot avea la parter și altă destinație decât locuirea.
- Parcaje la sol;
- Spații verzi amenajate;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive etc.;
- Echipamente publice specifice zonei centrale;

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**CM1, CM2**

- Autorizarea construcțiilor este condiționată de existența unui PUZ aprobat cf. legii.

CM2

- Se admite construirea în zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură doar cu aprobarea și în condițiile Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național Iași;

CM3

- Se admit restaurante de orice tip, care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;
- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/și a celor admise;
- Se admite mansardarea, considerându-se în calculul CUT un plus de 60% din aria unui nivel current;

CM 1, CM2, CM3

- În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autorizarea se va realiza conform prevederilor Legii 350/2001 reactualizată.

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE**CM 1, CM2, CM3**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Se interzice construcția de funcțiuni industriale;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan S – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora fără avizul MapN, MI și SRI;
- Se interzice creșterea animalelor de casă și depozitarea gunoierului animalier și menajer în zonă;
- Depozitare en-gros, activități de reparații și întreținere auto;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție față de:
 - Drumuri județene – minim 12,00m din axul drumului;
 - Drumuri comunale – minim 10,00m din axul drumului;
 - Linii electrice aeriene – conform aviz de specialitate;
 - Albii – 15,00m;
 - Rețele de transport gaz – 50,00m de o parte și de alta a conductelor;
 - Gospodării ape – 30,00m de la ziduri;
 - Cimitire – 50,00m de la limita acestuia;

CM2

Nu se admite construirea în zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură fără aprobarea Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CM1, CM 2 Conform PUZ aprobat conform legii.

CM 3

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Are o suprafață minimă de 150 mp și un front la stradă de minim 8,00m în cazul unei clădiri înșiruite și 300 mp și un front la stradă de 12m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**CM1, CM 2** Conform PUZ aprobat conform legii.**CM 3**

- Construcțiile se vor amplasa la minim **12,00** m din axul drumurilor județene;
- Construcțiile se vor amplasa retras de la aliniament cu minim **5,00** m pentru celelalte categorii de străzi;
- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la alinierea clădirilor existente, respectându-se coerența și caracterul fronturilor stradale;
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.
- În fâșia dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**CM1, CM 2** Conform PUZ aprobat conform legii.**CM 3**

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** m; retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim **3,00** m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate ;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri;
- Clădirile cuplate se vor retrage față de limita din partea necuplată, la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,00** metri;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc), dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare (până la 0,60m față de limita proprietății învecinate dacă nu există ferestre către aceasta, sau 1,90m în cazul în care există ferestre sau balcoane);
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **3,00m**;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10,00m**.
- În cazul construcțiilor executate independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- Amplasarea fântânilor se va face la o distanță de minim **10,00** m față de orice sursă de poluare;
- Amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan pe terenuri proprietate privată
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
CM1, CM 2 Conform PUZ aprobat conform legii.
CM 3

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE
CM 1, CM2, CM3

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Acecesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate;
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, distanța între gardurile sau construcțiile de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 24m pentru drumurile județene și de minimum 20m pentru drumurile comunale.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR
CM 1, CM2, CM3

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 60% din teren poate fi rezervat parcajelor.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
CM1, CM 2 Conform PUZ aprobat conform legii.
CM 3

- Înălțimea la streașină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9,00 m, măsurată de la cota terenului natural (maxim P+2+M);
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
CM 1, CM2, CM3

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**CM 1, CM2, CM3**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**CM 1, CM2, CM3**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostructe și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zona de șes se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag și alte specii care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori: salcâm, fag, plop, frasin.

Art. 14 ÎMPREJMUIRI

CM1, CM 2 Conform PUZ aprobat conform legii.

CM 3

- Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim **1,50** m din care un soclu de 0,30 m și o parte - transparentă dublată de gard viu sau opacă - de 1,20 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,20** m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.;
- În zona drumului județean se va respecta distanța minimă de **24,00** m impusă între garduri;
- În cazul funcțiunilor publice este recomandat ca spațiul dintre aliniament și construcție să fie folosit ca o continuare a domeniului public.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

CM1, CM 2 Conform PUZ aprobat conform legii.

CM 3 Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **50%** pentru construcțiile noi.

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CM1, CM 2 Conform PUZ aprobat conform legii.

CM 1 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim:

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| ○ 1,80mp/ADC pentru clădiri P+2etaje | P+2+M; |
| ○ 1,50mp/ADC pentru clădiri P+2etaje | P+2; |
| ○ 1,00mp/ADC pentru clădiri P+1etaje | P+1; |
| ○ 0,80mp/ADC pentru clădiri P+M; | P+M; |
| ○ 0,50mp/ADC pentru clădiri parter | P; |

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE**Art. 16 RECOMANDARI SPECIALE****CM 1, CM2, CM3**

- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice vizate OCPI pentru toate lucrările de construcții;
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Pentru terenurile aflate în zona de influență a monumentelor istorice și de arhitectură, se va obține aviz de la Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național Iași;

L - ZONA DE LOCUIT

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban, diferențiate din punct de vedere funcțional, morfologic sau al situației pe diferite tipuri de relief :

LI Subzona locuințelor individuale, cu regim de construire discontinuu.

LV Subzona locuințelor individuale mici, situate în zone de versanți;

LA Subzona se compune în principal din locuințe individuale mici - existente, situate în zone cu potențial inundabil;

LI - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU.

LI 1 Subzona locuințelor individuale cu P-P+2 niveluri, și funcțiuni complementare acesteia, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

LI 2 Subzona locuințelor individuale cu P-P+2 niveluri, și funcțiuni complementare acesteia, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură.

LI 3 Subzona locuințelor individuale și funcțiuni complementare acesteia, realizabile pe bază de Plan Urbanistic Zonal.

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

LI 1 + LI 2 + LI 3

- Construcții de locuințe individuale și colective mici, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (izolat sau cuplat);
- Construcții de anexe gospodărești, garaje, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi, ce pot avea la parter și altă destinație decât locuirea;
- Se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive etc.;
- Scururi publice;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LI 1 + LI 2

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise;
- Pensiuni destinate practicării agroturismului și microturismului;
- Se admite mansardarea, considerându-se în calculul CUT un plus de 60% din aria unui nivel current;
 - În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autorizarea se va realiza conform prevederilor Legii 350/2001 reactualizată.

LI 2 Se admite construirea în zonele de protecție a monumentelor de arhitectură doar cu aprobarea și în condițiile Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național Iași;

LI 3 Autorizarea construcțiilor este condiționată de existența unui PUZ aprobat cf. legii.

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

LI 1, LI 2, LI 3

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice, sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție ; creșterea animalelor în număr mai mari de 5 capete;
- Orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Depozitare en-gros, activități de reparații și întreținere auto;
- Stații de betoane;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție față de:
 - Drumuri județene – minim **12,00m** din axul drumului;
 - Drumuri comunale – minim **10,00m** din axul drumului;
 - Linii electrice aeriene – conform aviz de specialitate;
 - Albii – **15,00m**;
 - Rețele de transport gaz – **50,00m** de o parte și de alta a conductelor;
 - Gospodării ape – **30,00m** de la ziduri;
 - Cimitire – **50,00m** de la limita acestuia;
- Se interzice construirea de clădiri în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan S – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora fără avizul MapN, MI și SRI;

LI 3 Nu se admite construirea în zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură fără aprobarea Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național Iași;

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

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

LI 1, LI2

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafață minimă de 150 mp și un front la stradă de minim 8,00m în cazul unei clădiri înșiruite și 200 mp și un front la stradă de 12m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- Adancime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei;
- Este accesibilă dintr-un drum public (direct sau prin servitute), sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe pe cât posibil forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

LI 3 Conform PUZ aprobat cf. legii.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LI 1, LI 2

- Construcțiile se vor amplasa retras de la aliniament cu minim **5,00 m**;
- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la alinierea clădirilor existente, respectându-se coerența și caracterul fronturilor stradale;
- Construcțiile se vor amplasa la minim **12,00 m** din axul drumurilor județene;
- Construcțiile se vor amplasa la minim **10,00 m** din axul drumurilor comunale;
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate;
- În fâșia dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

LI 3 Conform PUZ aprobat cf. legii.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

LI 1, L2

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**; retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim **3,00 m** pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate ;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- Clădirile cuplate se vor retrage față de limita din partea necuplată, la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,00 metri**;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc), dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare (până la 0,60m față de limita

proprietății învecinate dacă nu există ferestre către aceasta, sau 1,90m în cazul în care există ferestre sau balcoane);

- În cazul construcțiilor executate independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- Amplasarea fântânilor se va face la o distanță de minim **10,00** m față de orice sursă de poluare;
- Până la racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare, amplasarea closetelor se va face la o distanță de minim **10,00** m față de cea mai apropiată locuință;
- Amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan pe terenuri proprietate privată
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;

LI 3 Conform PUZ aprobat cf. legii.

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

LI 1, LI 2

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00** m;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

LI 3 Conform PUZ aprobat cf. legii.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LI 1, LI 2, L3

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Acecesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, și a persoanelor handicapate.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, distanța între gardurile sau construcțiile de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum **24,00** m pentru drumurile județene și de minimum **20,00** m pentru drumurile comunale;

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

LI 1, LI 2, LI 3

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LI 1, LI 2

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9,00 m, măsurată de la cota terenului natural;

LI 1

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 9,00 m, măsurată de la cota terenului natural;

LI 2

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 7,00 m, măsurată de la cota terenului natural;

LI 3 Conform PUZ aprobat cf. legii.

LI 1, LI 2, LI 3

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

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**LI 1, LI 2, L3**

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**LI 1, LI 2, L3**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**LI 1, LI 2, L3**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostructe și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zona de șes se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag și alte specii care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

Art. 14 ÎMPREJMUIRI**LI 1, LI 2, L3**

- Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim **1,50** m din care un soclu de 0,30 m și o parte - transparentă dublată de gard viu sau opacă - de 1,20 m;

- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,20** m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.;
- In zona drumului județean se va respecta distanța minimă de **24,00** m impusă între garduri;
- In zona drumului comunal se va respecta distanța minimă de **20,00** m impusă între garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LI 1, LI 2

- Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **30%** pentru construcțiile noi;

LI 3 Conform PUZ aprobat cf. legii.

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

LI 1

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim:

○ 0,90mp/ADC pentru clădiri P+2etaje	P+2;
○ 0,60mp/ADC pentru clădiri P+1etaje	P+1;
○ 0,45mp/ADC pentru clădiri P+M;	P+M;
○ 0,30mp/ADC pentru clădiri parter	P;

LI 2

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim:

○ 0,75mp/ADC pentru clădiri P+1+M	P+1+M;
○ 0,60mp/ADC pentru clădiri P+1etaje	P+1;
○ 0,45mp/ADC pentru clădiri P+M;	P+M;
○ 0,30mp/ADC pentru clădiri parter	P;

LI 3 Conform PUZ aprobat cf. legii.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

Art. 16 RECOMANDARI SPECIALE

LI 1, LI 2, L3

- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice vizate OCPI pentru toate lucrările de construcții;
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

LI 2

- Pentru terenurile aflate în zona de influență a monumentelor istorice și de arhitectură, se va obține aviz de la Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național;

LV - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI, SITUATE ÎN ZONE DE VERSANȚI

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

LV1 Subzonele se compun în principal din locuințe individuale mici, cu maxim P+1 +M niveluri, în condiții de densitate redusă, realizabile în condiții de asigurare acceptate prin **expertize și studii geotehnice și de stabilitate**;

LV2 Subzonele se compun din locuințe individuale mici, în condiții speciale de densitate foarte redusă, **realizabile punctual pe bază de PUZ**, numai în condiții de asigurare acceptate prin **expertize și studii geotehnice și de stabilitate**, de operațiuni corelate de reabilitare, consolidare și stabilizare a întregului versant;

LV3 Subzonele se compun în principal din locuințe individuale mici, cu maxim P+1 +M niveluri, în condiții de densitate redusă, realizabile în condiții de asigurare acceptate prin **expertize și studii geotehnice și de stabilitate situate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură**;

LV4 Subzonele se compun din locuințe individuale mici, în condiții speciale de densitate foarte redusă, **realizabile punctual pe bază de PUZ**, numai în condiții de asigurare acceptate prin **expertize și studii geotehnice și de stabilitate**, de operațiuni corelate de reabilitare, consolidare și stabilizare a întregului versant, **situate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură**;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

LV1, LV2, LV3, LV4

- Construcții de loc. individuale mici, în regim de constr. discontinuu (izolat sau cuplat);
- Construcții de anexe gospodărești, garaje, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi, ce pot avea la parter și altă destinație decât locuirea;
- Se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive etc.;
- Scuaruri publice;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale.
- Construcții și amenajări de orice fel care au drept scop limitarea riscurilor naturale.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV1, LV2, LV3, LV4

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau / și a celor admise;
- Pensiuni destinate practicării agroturismului și microturismului;
- Se admite mansardarea, considerându-se în calculul CUT un plus de 60% din aria unui nivel current;
- În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autorizarea se va realiza conform prevederilor Legii 350/2001 reactualizată.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu modificarea limitelor laterale și posterioare numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aproba conform legii;

LV 2, LV4

Autorizarea construcțiilor este condiționată de existența unui PUZ aprobat cf. legii.

LV 3, LV4

Se admite construirea în zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură doar cu aprobarea și în condițiile Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național Iași;

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

LV1, LV2, LV3, LV4

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice, sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mari de 5 capete;
- Orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Depozitare en-gros, activități de reparații și întreținere auto;
- Stații de betoane;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție față de:
 - Drumuri județene – minim 12,00m din axul drumului;
 - Drumuri comunale – minim 10,00m din axul drumului;
 - Linii electrice aeriene – conform aviz de specialitate;
 - Albii – 15,00m;
 - Rețele de transport gaz – 50,00m de o parte și de alta a conductelor;
 - Gospodării ape – 30,00m de la ziduri;
 - Cimitire – 50,00m de la limita acestuia;

LV3, LV4

Nu se admite construirea în zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură fără aprobarea Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național Iași;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****LV1, LV3**

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de 12m;
 - Adancime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei;
 - Este accesibilă dintr-un drum public (direct sau prin servitute), sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe pe cât posibil forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

LV 2, LV4 Conform PUZ aprobat cf. legii.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**LV1, LV3**

- Construcțiile se vor amplasa la minim **12,00** m din axul drumurilor județene;
- Construcțiile se vor amplasa la minim **10,00** m din axul drumurilor comunale;
- Construcțiile se vor amplasa retras de la aliniament cu minim **5,00** m pentru celelalte categorii de străzi;
- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la alinierea cladirilor existente, respectându-se coerența și caracterul fronturilor stradale;
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate;
- În fâșia dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

LV 2, LV4 Conform PUZ aprobat cf. legii.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**LV1, LV3**

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** m; retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim **3,00** m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate ;
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00** m;
- Clădirile cuplate se vor retrage față de limita din partea necuplată, la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,00** metri;

- în cazuri bine justificate (dimensiune front, etc), dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare (până la 0,60m față de limita proprietății învecinate dacă nu există ferestre către aceasta, sau 1,90m în cazul în care există ferestre sau balcoane);
- În cazul construcțiilor executate independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- Amplasarea fântânilor se va face la o distanță de minim **10,00** m față de orice sursă de poluare;
- Până la racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare, amplasarea closetelor se va face la o distanță de minim **10,00** m față de cea mai apropiată locuință;
- Amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan pe terenuri proprietate privată
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;

LV 2, LV4 Conform PUZ aprobat cf. legii.

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ **LV1, LV3**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00** m;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

LV 2, LV4 Conform PUZ aprobat cf. legii.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE **LV1, LV2, LV3, LV4**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Acecesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, distanța între gardurile sau construcțiile de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 24m pentru drumurile județene și de minimum 20m pentru drumurile comunale;

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR **LV1, LV2, LV3, LV4**

- Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR **LV1**

- Înălțimea la streășină sau atic a clădirilor va fi de maxim 7,00m, măsurată de la cota terenului natural (maxim P+1+M);

LV2

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 6,00m, măsurată de la cota terenului natural (maxim P+1);

LV2, LV4 Conform PUZ aprobat cf. legii.

LV1, LV2, LV3, LV4

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

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**LV1, LV2, LV3, LV4**

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**LV1, LV2, LV3, LV4**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**LV1, LV2, LV3, LV4**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neocstruite și neocupate de acces și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zona de șes se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag și alte specii care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

Art. 14 ÎMPREJMUIRI**LV1, LV2, LV3, LV4**

- Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim **1,50** m din care un soclu de 0,30 m și o parte - transparentă dublată de gard viu sau opacă - de 1,20 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,20** m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.;
- În zona drumurilor județene se va respecta distanța minimă de **24,00** m impusă între garduri;
- În zona drumurilor comunale se va respecta distanța minimă de **20,00** m impusă între garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****LV1, LV3**

- Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **15%** pentru construcțiile noi.

LV2, LV4 Conform PUZ aprobat cf. legii.**Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)****LV1**

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim:

○ 0,15mp/ADC pentru clădiri parter	P;
○ 0,24mp/ADC pentru clădiri parter + mansardă	P+M;
○ 0,30mp/ADC pentru clădiri parter + 1etaj	P+1.
○ 0,38mp/ADC pentru clădiri parter + 1etaj + mans.	P+1+M.

LV3

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim:

○ 0,15mp/ADC pentru clădiri parter	P;
○ 0,24mp/ADC pentru clădiri parter + mansardă	P+M;
○ 0,30mp/ADC pentru clădiri parter + 1etaj	P+1.

LV2, LV4 Conform PUZ aprobat cf. legii.**SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE****Art. 16 RECOMANDARI SPECIALE****LV1, LV2, LV3, LV4**

- Se vor întocmi planuri topografice vizate OCPI pentru toate lucrările de construcții;
- Se vor întocmi studii geotehnice și de stabilitate verificate de verficatori atestați;
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se va obține aviz Comisia de Versanți.

LV3, LV4

- Pentru terenurile aflate în zona de influență a monumentului de arhitectură, se va obține aviz de la Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național;

LA - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI, SITUATE ÎN ZONE INUNDABILE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

LA1 Subzonele se compun în principal din locuințe individuale mici, cu maxim P+1 +M niveluri, situate în zone cu potențial inundabil, realizabile în condiții de asigurare acceptate prin expertize și studii de inundabilitate;

LA2 Subzonele se compun în principal din locuințe individuale mici, cu maxim P+1 +M niveluri, situate în zone cu potențial inundabil, realizabile pe bază de Planuri Urbanistice Zonale;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

LA1, LA2

- Construcții de locuințe individuale mici, în regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat);
- Construcții de anexe gospodărești, garaje, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi, ce pot avea la parter și altă destinație decât locuirea;
- Se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive etc.;
- Scuaruri publice;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale.
- Construcții și amenajări de orice fel care au drept scop limitarea riscurilor naturale.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LA1, LA2

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autorizarea se va realiza conform prevederilor Legii 350/2001 reactualizată.
- Se admite mansardarea, considerându-se în calculul CUT un plus de 60% din aria unui nivel current;

- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi , cu modificarea limitelor laterale și posterioare numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aproba conform legii;

LA 2 Autorizarea construcțiilor este condiționată de existența unui PUZ aprobat cf. legii.

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

LA1, LA2

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice, sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție ; creșterea animalelor în număr mai mari de 5 capete;
- Orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Depozitare en-gros, activități de reparații și întreținere auto;
- Stații de betoane;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție față de:
 - Drumuri județene – minim 12,00m din axul drumului;
 - Drumuri comunale – minim 10,00m din axul drumului;
 - Linii electrice aeriene – conform aviz de specialitate;
 - Albii – 15,00m;
 - Rețele de transport gaz – 50,00m de o parte și de alta a conductelor;
 - Gospodării ape – 30,00m de la ziduri;

LA2 Conform PUZ aprobat cf. legii..

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

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

LA1

- O parcelă se consideră constructibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de 12m;
 - Adancime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei;
 - Este accesibilă dintr-un drum public (direct sau prin servitute), sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
 - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime constructibile;
- Parcelele trebuie să aibe pe cât posibil forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

LA2 Conform PUZ aprobat cf. legii.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LA1

- Construcțiile se vor amplasa la minim **12,00** m din axul drumurilor județene;
- Construcțiile se vor amplasa la minim **10,00** m din axul drumurilor comunale;
- Construcțiile se vor amplasa retras de la aliniament cu minim **5,00** m pentru celelalte categorii de străzi;
- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la alinierea clădirilor existente, respectându-se coerența și caracterul fronturilor stradale;
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate;
- În fâșia dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

LA2 Conform PUZ aprobat cf. legii.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

LA1

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** m; retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim **3,00** m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate ;
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00** metri;
- Clădirile cuplate se vor retrage față de limita din partea necuplată, la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,00** metri;
- în cazuri bine justificate (dimensiune front, etc), dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare (până la 0,60m față de limita proprietății învecinate dacă nu există ferestre către aceasta, sau 1,90m în cazul în care există ferestre sau balcoane);
- În cazul construcțiilor executate independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- Amplasarea fântânilor se va face la o distanță de minim **10,00** m față de orice sursă de poluare;
- Până la racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare, amplasarea closetelor se va face la o distanță de minim **10,00** m față de cea mai apropiată locuință;
- Amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan pe terenuri proprietate privată;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;

LA2 Conform PUZ aprobat cf. legii.

**Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
LA1**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

LA2 Conform PUZ aprobat cf. legii.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**LA1, LA2**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Aceesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, distanța între gardurile sau construcțiile de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 24m pentru drumurile județene și de minimum 20m pentru drumurile comunale;

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**LA1, LA2**

- Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**LA1**

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim 7,00m, măsurată de la cota terenului natural (maxim P+1+M);
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

LA2 Conform PUZ aprobat cf. legii.

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**LA1, LA2**

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**LA1, LA2**

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

- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LA1, LA2

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile necostructe și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zona de șes se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag și alte specii care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Art. 14 ÎMPREJMUIRI

LA1, LA2

- Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim **1,50** m din care un soclu de 0,30 m și o parte - transparentă dublată de gard viu sau opacă - de 1,20 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,20** m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată, tablă, etc.;
- În zona drumurilor județene se va respecta distanța minimă de **24,00** m impusă între garduri;
- În zona drumurilor comunale se va respecta distanța minimă de **20,00** m impusă între garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LA1

- Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **30%** pentru construcțiile noi.

LA2 Conform PUZ aprobat cf. legii.

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

LA1

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim:
 - 0,15mp/ADC pentru clădiri parter P;
 - 0,24mp/ADC pentru clădiri parter + mansardă P+M;
 - 0,30mp/ADC pentru clădiri parter + 1etaj P+1.
 - 0,38mp/ADC pentru clădiri parter + 1etaj + mans. P+1+M.

LA2 Conform PUZ aprobat cf. legii.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE**Art. 16 RECOMANDARI SPECIALE****LA1, LA2**

- Se vor întocmi planuri topografice vizate OCPI pentru toate lucrările de construcții;
- Se vor întocmi studii geotehnice și de stabilitate verificate de verificatori atestați;
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Pentru orice construcții și intervenții în aceste zone, se va obține avizul Apele Române.

A - ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona **A** cuprinde terenurile pentru activități productive de tip agro - industrial, de servicii și comerț din intravilan.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- A1** Subzona unităților agro industriale, servicii și comerț;
- A2** Subzona unităților industriale, servicii și comerț situate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură;
- A3** Subzona unităților industriale, agro – zootehnice și servicii;
- A4** Subzona unităților industriale, agro – zootehnice și servicii situate în zona de versant;
- A5** Subzona depozitare zgură propusă pentru refacere ecologică și peisagistică și reconversie în subzonă unități agro industriale, servicii și comerț;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

A1, A2, A5

- Activități productive de diferite profiluri, industriale și agro – industriale, și servicii în construcții agro - industriale mici și mijlocii,
- Depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor produse - cu caracter nepoluant;
- Stații de benzină;
- Comerț, alimentație publică și servicii personale;
- Sedii de firme, birouri.

A3

- Activități productive de diferite profiluri, industriale, agro – zootehnice și servicii;

A4

- Activități productive de diferite profiluri, industriale, agro – zootehnice și servicii în construcții agro - industriale mici și mijlocii, situate în zonă de versant.

A5

- Orice lucrări de refacere ecologică și peisagistică.

A1, A2, A3, A4, A5

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire în vederea reducerii nivelului de poluare.
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- Parcaje la sol.
- În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate, identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**A1, A2, A3, A4**

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- Se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;
- În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autorizarea se va realiza conform prevederilor Legii 350/2001 reactualizată.

A2 Se admite construirea în zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură doar cu aprobarea și în condițiile Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național Iași;

A5 Se admite construirea doar după refacerea ecologică și peisagistică a zonei;

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE**A1, A2, A3, A4, A5**

- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- Se interzice amplasarea locuințelor permanente.
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice sau care să afecteze amenajările din spațiile publice;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție față de:
 - Drumuri județene – minim 12,00m din axul drumului;
 - Drumuri comunale – minim 10,00m din axul drumului;
 - Linii electrice aeriene – conform aviz de specialitate;
 - Albii – 15,00m;
 - Rețele de transport gaz – 50,00m de o parte și de alta a conductelor;
 - Gospodării ape – 30,00m de la ziduri;

A3 Nu se admite construirea în zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură fără aprobarea Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național Iași;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****A1, A2, A3, A4, A5**

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de 25m;
 - Adancime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei;
 - Este accesibilă dintr-un drum public (direct sau prin servitute), cu lățimea minimă de 4,00m;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibe pe cât posibil forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**A1, A2, A3, A4, A5**

- Construcțiile se vor amplasa retras de la aliniament cu minim **6,00 m**;
- În fâșia dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**A1, A2, A3, A4, A5**

- Clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6,00m**;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**A1, A2, A3, A4, A5**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6,00 m**;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**A1, A2, A3, A4, A5**

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim **4,00 m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, distanța între gardurile sau construcțiile de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 24m pentru drumurile județene și de minimum 20m pentru drumurile comunale;
- Se vor asigura după caz trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**A1, A2, A3, A4, A5**

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 50% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de min. 1,20m.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**A1, A2, A3, A4, A5**

- Înălțimea la streășină sau atic a clădirilor va fi de maxim **9,00** m, măsurată de la cota terenului natural;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice;

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**A1, A2, A3, A4, A5**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**A1, A2, A3, A4, A5**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**A1, A2, A3, A4, A5**

- Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200mp**;
- Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Art. 14 ÎMPREJMUIRI**A1, A2, A3, A4, A5**

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim **2,00m** din care un soclu de 0,60m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior la 2,50m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,50m**;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.;

- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
- În zona drumurilor județene se va respecta distanța minimă de **24,00** m impusă între garduri;
- În zona drumurilor comunale se va respecta distanța minimă de **20,00** m impusă între garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

A1, A2, A3 Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **50%**.

A4 Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **20%**.

A5 Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **30%**.

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

A1, A2, A3 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,00mp/ADC**.

A4 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,40mp/ADC**.

A5 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,60mp/ADC**.

SECȚIUNEA IV: RECOMANDĂRI SPECIALE

Art. 17 RECOMANDARI SPECIALE

A1, A2, A3, A4, A5

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate OCPI pentru toate lucrările de construcții;
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Pentru toate funcțiunile, în special cele cu caracter zootehnic se va obține avizul de la Agenția Națională de Protecție a Mediului, DSP și de la RA Apele Române;
- Pentru funcțiunile cu caracter zootehnic se va întocmi studiu de impact asupra mediului.

A2 Pentru terenurile aflate în zona de influență a monumentului de arhitectură, se va obține aviz de la Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național;

P - ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI:

CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Zona se compune din următoarele subzone:

- P 1** Subzona parcurilor și spațiilor plantate publice;
- P 2** Subzona pentru amenajări sportive cu caracter public;
- P 3** Subzona spațiilor plantate pentru protecția versanților și a cursurilor de apă;
- P 4** Subzona pădurilor și fâșiilor plantate de protecție sanitară;
- P 5** Subzona construcțiilor și amenajărilor cu caracter turistic.
- P 6** Subzona construcțiilor și amenajărilor cu caracter mixt locuințe și turism.

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

P1

- Spații plantate;
- Parcuri publice;
- Spații de joacă pentru copii;
- Mobilier urban specific, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Circulații pietonale din care unele pot fi ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, având suprafața limitată la cel mult 60 mp;
- Construcții pentru expoziții, activități culturale (spași pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- Parcaje.

P2 Amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, cu facilitățile necesare pentru sportivi și spectatori, conform normelor specifice, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;

P3 Conform legilor și normativelor de protecție în vigoare;

P4 Conform legilor și normativelor de protecție în vigoare;

P5

- Hotel, motel, pensiune;
- Vilă, bungalow, cabana;
- Sat de vacanță, camping;
- Parcaje la sol;
- Spații libere pietonale;
- Spații verzi amenajate.

P6

- Locuințe
- Hotel, motel, pensiune;
- Vilă, bungalow, cabana;

- Sat de vacanță, camping;
- Parcaje la sol;
- Spații libere pietonale;
- Spații verzi amenajate.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

P1

- Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț de tip chioșc, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

P1, P2, P3, P4, P5, P6

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

P1 Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor publice specializate;

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

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

P1, P3, P4

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P2, P5, P6 Conform PUZ avizat conform legii.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

P1, P3, P4

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P2, P5, P6 Conform PUZ avizat conform legii.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

P1, P3, P4

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P2, P5, P6 Conform PUZ avizat conform legii.

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

P1, P3, P4

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P2, P5, P6 Conform PUZ avizat conform legii.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**P1, P3, P4**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

P2, P5, P6 Conform PUZ avizat conform legii.**Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR****P1, P3, P4**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P2, P5, P6 Conform PUZ avizat conform legii.**Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR****P1, P3, P4**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+1 niveluri.

P2, P5, P6 Conform PUZ avizat conform legii.**Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR****P1, P3, P4**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

P2, P5, P6 Conform PUZ avizat conform legii.**Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ****P1, P3, P4**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P2, P5, P6 Conform PUZ avizat conform legii.**Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE****P1, P3, P4**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele P1.

P2, P5, P6 Conform PUZ avizat conform legii.**Art. 14 ÎMPREJMUIRI****P1**

- Se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
- Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

P3, P4

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P2, P5, P6 Conform PUZ avizat conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P1 POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim **15 %**

P3, P4

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P2, P5, P6 Conform PUZ avizat conform legii.

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

P1 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,20mp/ADC**.

P3, P4

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P2, P5, P6 Conform PUZ avizat conform legii.

SECȚIUNEA IV: RECOMANDĂRI SPECIALE

Art. 17 RECOMANDARI SPECIALE

P3, P4

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

P2, P5, P6 Conform PUZ avizat conform legii.

S – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona **S** este alcătuită din construcții și amenajări aparținând Poliției.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

- Conform studiilor de specialitate.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Conform studiilor de specialitate.

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

- Conform studiilor de specialitate.

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

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform studiilor de specialitate.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform studiilor de specialitate.

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Conform studiilor de specialitate.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform studiilor de specialitate.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Conform studiilor de specialitate.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate.

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform studiilor de specialitate.

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform studiilor de specialitate.

ART. 14 ÎMPREJMUIRI

- Conform studiilor de specialitate.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Conform studiilor de specialitate.
- Recomandabil maxim 50%

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Conform studiilor de specialitate.

SECȚIUNEA IV: RECOMANDĂRI SPECIALE**Art. 17 RECOMANDARI SPECIALE**

- Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare, conform legilor în vigoare.

G – ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona **G** reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția cimitirelor, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu:

- Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață a populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, cap.5, de o întreprindere de specialitate agreată de consiliul local;

- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
- Amplasarea punctelor de colectare a gunoiului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural – urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- Organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales a zonelor verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 Subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comună

G2 Subzona cimitirelor și clădirilor anexă active;

G3 Subzona cimitirelor aflate în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

G1 *Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:*

- Birouri autonome;
- Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în RLU la capitolul SP).

G2, G3 *Cimitire și clădiri anexă active:*

- Cimitire;
- Capele mortuare;
- Mausoleu - osuar
- Pavilion pentru administrație;
- Depozitare și anexe sanitare;
- Prăznicar;
- Circulații pietonale;
- Circulații carosabile;
- Parcaje;
- Plantații;

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

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

G1 Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

G2, G3 Se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50,00m**.

G3 Pentru toate construcțiile supraterrane se admite construirea în zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură doar cu aprobarea Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național Iași;

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

G1 Pentru incintele situate în zone rezidențiale, se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

G2, G3

- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- Autorizarea executării construcțiilor de locuințe în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - **50m**.

G3 Pentru toate construcțiile supraterrane nu se admite construirea în zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură fără aprobarea Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național Iași;

G1 + G2 + G3

- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție a:
 - drumului județean – minim 12,00m din axul drumului;
 - drumului comunal – minim 10,00m din axul drumului;
 - liniilor electrice aeriene (LEA) – (conform aviz de specialitate).

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

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

G1

- Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400,00mp**. Și un front la stradă de minim **15 metri**;
- Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu;

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G1, G2, G3

- Construcțiile se vor amplasa la minim **12,00 m** din axul drumurilor județene;
- Construcțiile se vor amplasa la minim **10,00 m** din axul drumurilor comunale;
- Construcțiile se vor amplasa retras de la aliniament cu minim **5,00 m** pentru celelalte categorii de străzi;

- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate;
- În fâșia dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G1 Distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,00m**.

G2, G3

- Distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3,00m**.

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

G1, G2, G3

- Distanța minimă între clădiri, va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **3,00m**, sau conform normelor tehnice specifice.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G1, G2, G3

- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

G2, G3

- Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15%** din suprafața totală a cimitirului.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

G1

- Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- În spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 30% din teren pentru parcaje ale salariaților.

G2, G3

- Parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G1, G2, G3

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim **3,00 m**, măsurată de la cota terenului natural (**P**), cu excepția instalațiilor.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**G1, G2, G3**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

G2, G3

- Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**G1**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

G2, G3

- Se va asigura un punct sanitar.
- Se va asigura un punct de apă pe cât posibil din rețeaua publică;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se va asigura un spațiu de depozitare al florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice;

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**G1**

- Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200mp**.

G2, G3

Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5% din suprafața totală a cimitirului.

ART. 14 ÎMPREJMUIRI**G1**

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00m** din care un soclu de 0,60m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior la 2,50m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

G2, G3

Împrejmuirile spre stradă vor fi semi - opace sau opace și vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,00 metri**;

G1, G2, G3

- In zona drumurilor se vor respecta distanțele minime impuse:
 - La drumul județean – 24,00m între garduri.
 - La drumul comunal – 20,00m între garduri.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

G1 POT maxim = **50%** sau conform normelor tehnice specifice;

G2, G3

Suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7,5 – 10mp din care:

- Construcții = **1%**
- Circulații pietonale și carosabil = **15%**.
- Plantații **5%**

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G1 CUT maxim = 1,50mp ADC/mp.teren sau conform normelor tehnice specifice;

G2, G3 CUT maxim = **0,15** mp ADC/mp.teren

SECȚIUNEA IV: RECOMANDĂRI SPECIALE**Art. 17 RECOMANDARI SPECIALE****G1, G2, G3**

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate OCPI pentru toate lucrările de construcții;
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

G3

- Pentru toate construcțiile supraterane se admite construirea în zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură doar cu aprobarea Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național Iași;

T – ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

T - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE este compusă din terenuri pentru căi de comunicație rutieră și feroviară.

TR - Subzona căilor de comunicație rutieră

TF - Subzona transporturilor pe cale ferată

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

TR Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emit în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

TF Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

TR Se admit următoarele funcțiuni:

- Căi de comunicație rutieră, și construcțiile aferente;
- Spații alveolare, carosabile pentru transportul în comun;
- Refugii și treceri de pietoni;
- Rețele tehnico – edilitare;
- Spații verzi amenajate;
- Parcaje publice;
- Lucrări de terasament.

Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;

TF

- Stații de călători, de mărfuri și de triaj, instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- Amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- Lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TR, TF

- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
 - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- Parcajele publice vor fi plantate și înconjurată de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

- TR** Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - autostrăzi - 50 m.;
 - drumuri naționale - 22 m.;
 - drumuri județene - 20 m.;
 - drumuri comunale - 18 m.;
 - elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995).

TF

- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- Depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE**TR**

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - realizare traversărilor pietonale.
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară.
- Se interzice amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.
- Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;

- TF** În zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, fie și cu caracter temporar;
 - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

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

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

TR, TF Conform studiilor de specialitate și cu respectarea normelor tehnice;

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TR, TF Conform studiilor de specialitate și cu respectarea normelor tehnice;

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TR, TF Conform studiilor de specialitate și cu respectarea normelor tehnice;

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TR, TF Conform studiilor de specialitate și cu respectarea normelor tehnice;

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TR, TF

- Conform studiilor de specialitate și cu respectarea normelor tehnice;
- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 4,00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Accesese și parcajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate în permanență libere.
- Se va acorda o atenție deosebită trecerilor la nivel de cale ferată, se vor lua măsuri pentru instalarea barierelor automate, semnalizării acustice și vizuale precum și pentru sporirea vizibilității.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

TR, TF Conform studiilor de specialitate și cu respectarea normelor tehnice;

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TR, TF Conform studiilor de specialitate și cu respectarea normelor tehnice;

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**TR, TF**

- Conform studiilor de specialitate și cu respectarea normelor tehnice;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**TR, TF**

- Conform studiilor de specialitate și cu respectarea normelor tehnice;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TR, TF Conform studiilor de specialitate și cu respectarea normelor tehnice;

ART. 14 ÎMPREJMUIRI

TR, TF Conform studiilor de specialitate și cu respectarea normelor tehnice;
TF

- Terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;
- Oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim **4,00** metri înălțime.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

TR, TF Conform studiilor de specialitate și cu respectarea normelor tehnice;

Art. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TR, TF Conform studiilor de specialitate și cu respectarea normelor tehnice;

SECȚIUNEA IV: RECOMANDĂRI SPECIALE**Art. 17 RECOMANDARI SPECIALE****TR, TF**

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate OCPI pentru toate lucrările de construcții;
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA – TERENURI AGRICOLE

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

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Definiție: Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni și fânețe.

În funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile cu hamei, și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele și altele asemenea – cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare folosite pentru producția agricolă.

Utilizări premise:

- Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată), pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii;
- Lucrările prevăzute de Legea 50/1991 (republicată).

Utilizări premise cu condiții:

- Rețelele tehnico – edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 - republicată).
- Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea nr. 18/1991 – republicată, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995.
- Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400m de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI și SRI.

Utilizări interzise:

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 – republicată)

TF – TERENURI FORESTIERE

Suprafețele împădurite s-au delimitat conform planșei de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art.5** din **RGU** :

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

- Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.
- Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

Definiție: Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care cșervesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25ha.

Utilizări premise:

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, prevăzute de Legea nr. 26/1996 – Codul silvic la art. 54 și 74.

Utilizări premise cu condiții:

- Construcții și amenajări specific sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrării, etc.);
- Construcții pentru turism amplasate numai la liziera pădurii.

Utilizări interzise:

- Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic la art. 54 și 74).

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Terenurile aflate permanent sub ape, s-au delimitat conform planșei de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art.7** din **RGU**:

- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
- Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Definiții: Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor de niveluri obișnuite, inclusive insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea o formă alungită pe albia râului, cu următoarele dimensiuni minime: 100m pe direcția amonte priză, 25m pe direcția aval de priză și 25m de o parte și de alta a prizei.

Utilizări premise:

- Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunii distructive a apelor.

Utilizări premise cu condiții:

- Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

Utilizări interzise:

- Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

- Zona de protecție a drumurilor se fixează după caz, conform legislației în vigoare. Aceste terenuri rămân în gospodărirea acelor care le au în administrație sau proprietate, cu folosința respectivă, agricolă sau silvică după caz.
- Lucrările autorizate în zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

- Terenurile degradate trebuie aduse în circuitul agricol sau silvic prin lucrări specifice, care în funcție de amplasare pot intra în sfera de interes locală sau județeană.
- Deoarece aceste terenuri sunt expuse cel mai mult riscurilor naturale se interzice orice construcție sau amenajare cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.

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

TS – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

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

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

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prescripțiile din RLU au ca support **Unitățile Teritoriale de Referință**

Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul stabilirii reglementărilor specifice unor zone urbane cu caracteristici distincte.

În prezentul Plan Urbanistic General, acestea au fost delimitate pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

Delimitarea acestora a fost făcută pe cât posibil de-a lungul străzilor și limitelor cadastrale.

Nota : Dacă pe planșele de la pct. VI nu sunt făcute nici un fel de precizări privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea construcțiilor se - vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcționale, REGULILE DE BAZĂ de la cap.II, prescripțiile din RGU aprobat cu HG525/1996 și precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.21/N/10.04.2000.