



GENERAL TECTONIC LTD

J04/799/1992

VOL.12

BACĂU

5500

ROMÂNIA

PROIECT nr.

117 /1998

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL

COMUNEI BEREȘTI-BISTRITA

JUDEȚUL BACĂU

VOLUM - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar :

CONSILIUL LOCAL ȘI PRIMĂRIA COMUNEI BEREȘTI-BISTRITA

FAZA

P.U.G.

EX.NR.

1



GENERAL TECTONIC LTD

J04/799/1992

VOL.12

BACAU

5500

ROMANIA

PR.NR. 117/1998/P.U.G.
PLANUL URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI BEREȘTI-BISTRITA
JUDEȚUL BACĂU

LISTA de SEMNĂTURI

PREȘEDINTE - DIRECTOR GENERAL
DIRECTOR TEHNIC
DIRECTOR ECONOMIC
ȘEF PROIECT

ARH. ȘTEFAN V. BOICIUC

1 ING. GHEORGHE JITARIU

EC. BAMBOI ANETA

ARH. ANA-KARYNA DORNESCU



COLECTIV de ELABORARE

URBANISM

Arh. Dornescu Ana-Karyna

Tehn. Chirițescu Daniela

Arh. Vrânceanu Vasile

HIDRO-GEOLOGIE

S.C. "ECO GEO PREST" S.R.L. BACĂU

-Ing. Geolog Nicolaidas Adriana

TERMICE

Sing. Coșa Maria

Ing. Răuță Corina

ELECTRICE

Sing. Chiriac Sebastian

Tehn. Zaharia Nicoleta Sorina

PROGNOZA POPULAȚIEI

Ec. Statistician Bamboi Aneta

TEHNOREDACTARE

COMPUTERIZATĂ

Ing. Scutaru Cristinel

Arh. Drăghin Oana Claudia

Arh. Geliman V. Alexandru

Ec. Munteanu Mihaela

Șef proiect,
Arh. Ana-Karyna Dornescu

[Signature]



GENERAL TECTONIC LTD

J04/799/1992

VOL.12

BACAU

5500

ROMANIA

PR.NR. 117/1998/P.U.G.
PLANUL URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI BEREȘTI-BISTRIȚA
JUDEȚUL BACĂU

BORDEROU

VOLUM

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

A. PIESE SCRISE

1. - Foaie de capăt
2. - Listă de semnături
3. - Borderou
4. - Conținut regulament
- 5.- Regulament

B. PIESE DESENATE

- U 3.2.1. Reglementări urbanistice - Unități teritoriale de referință, satele Berești-Bistrița, Climești, Pădureni
- U 3.2.2. Reglementări urbanistice - Unități teritoriale de referință, satele Brad, Dumbrava
- U 3.2.3. Reglementări urbanistice - Unități teritoriale de referință, satele Ciumași, Făgetel
- U 3.2.4. Reglementări urbanistice - Unități teritoriale de referință, satul Itești

Șef proiect,
Arh. Dornescu Ana-Karyna

S.C."GENERAL TECTONIC" LTD
BACAU



PR.NR.1171999/PUG
Plan urbanistic general al com.
Beresti-Bistrita
Jud.Bacau
Volum-R.L.U.al com.Beresti-Bistrita

REGULAMENT -CONTINUT-

CAP.I.DISPOZITII GENERALE

- 1.1.Rolul R.L.U.
- 1.2.Baza legală a elaborarii
- 1.3.Domeniul de aplicare

CAP.II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- 2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 2.6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

CAP.III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- 3.1.Zone si subzone functionale

CAP.IV.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

- L-Zona pentru locuit
- IS-Zona pentru institutii si servicii
- ID-Zona pentru productie mica industrie,depozitare si prestari servicii pentru agricultura,nepoluante
- A-Zona pentru unitati agricole
- SP-Zona pentru spatii verzi amenajate,perdele de protectie,sport si agrement
- GC-Zona pentru gospodarie comunala
- TE-Zona pentru echipare edilitara
- C-Zona pentru cai de comunicatie

CAP.V.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA(U.T.R.)

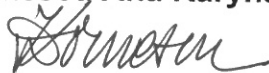
Comuna Beresti-Bistita este formata din urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

1. Unitati teritoriale de baza: U.T.R.1-Beresti-Bistrita, U.T.R. 2-Itesti, U.T.R.3-Padureni, U.T.R. 4-Climesti, U.T.R.5 - Ciumasi, U.T.R. 6 – Dumbrava, U.T.R.7-Brad, U.T.R. 8 – Fagetel.

2. Subunitati :

Beresti-Bistrita : U.T.R. 1.1, U.T.R. 1.2, U.T.R. 1.3., U.T.R. 1.4;
Itesti : U.T.R. 2.1, U.T.R. 2.2, U.T.R. 2.3.
Padureni : U.T.R. 3.1, U.T.R. 3.2.
Climesti : U.T.R. 4.1, U.T.R. 4.2.
Ciumasi : U.T.R. 5.1, U.T.R. 5.2.
Dumbrava : U.T.R. 6.1, U.T.R. 6.2, U.T.R. 6.3.
Brad : U.T.R. 7.1, U.T.R. 7.2, U.T.R. 7.3., U.T.R. 7.4., U.T.R. 7.5, U.T.R. 7.6.,
U.T.R.7.4;
Fagetel : U.T.R. 8.1.

INTOCMIT,
Arh.Dornescu Ana Karyna



S.C."GENERAL TECTONIC" LTD
BACAU



PR.NR.1171999-PUG
Plan urbanistic general al com.
Beresti-Bistrita
Jud.Bacau
Volum-R.L.U.al com.Beresti-Bistrita

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI BERESTI-BISTRITA

Cap.I. Dispozitii generale

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii. Regulamentul local de urbanism ce insoteste Planul Urbanistic General expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului.

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.G., sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R.nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.80/N/1996 cu actualizari ulterioare. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de Consiliul Local.

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului

Regulamentul se aplica in limitele teritoriului intravilanului pentru fiecare localitate a comunei si in extravilan.

Comuna este amplasata in partea de Nord a teritoriului Judetului Bacau. In teritoriul administrativ al comunei sunt opt localitati:

- Beresti – Bistrita;
- Itesti;
- Padureni;
- Climesti;
- Ciumasi;
- Dumbrava;
- Brad;
- Fagetel.

Suprafata totala cuprinsa in intravilanul localitatilor este de 660,03 ha.

1.4. Situatii in care se pot admite derogari de la regulament

Derogarile de la prevederile regulamentului se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate pe baza unor documentatii de urbanism (PUD, PUZ) avizate de organismele teritoriale si aprobate de Consiliul Local al Comunei Beresti-Bistrita.

Cap.II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului se hotaraste:

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan (art.3)

- autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri agricole din extravilan

este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

-autoritatile administratiei publice locale vor urmari la emiterea autorizatiei de construire gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

2.1.2.Terenuri agricole in intravilan (art.4)

- autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatii, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament in scopul ocuparii rationale a terenurilor si pentru realizarea unor obiective ca:

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.
- In cazul necesitatii de extindere a intravilanului (U.T.R.1)se vor ocupa terenurile agricole din extravilan.
- In ambele cazuri prin autorizatia de construire terenurile agricole se scot din circuitul agricol.
- Corelarea acestui articol cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism este necesara la emiterea autorizatiei de construire pentru:
- terenuri agricole din extravilan (extindere intravilan)
- resurse ale subsolului
- resurse de apa (stabilirea zonelor de protectie)
- zone construite protejate (pentru constructii in zone de protectie)
- asigurarea echiparii edilitare (valorificarea zonelor cu retele existente)
- lucrari de utilitate publica (evitarea autorizarii altor constructii in zonele rezervate pentru lucrari publice)

2.1.3. Suprafete impadurite (art. 5)

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. Se autorizeaza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere cu dezafectarea unei suprafete cat mai mici.

Cabanele si alte amenajari turistice vor fi amplasate numai la liziera padurilor cu avizul Ministerului Apelor Padurilor si Protectiei Mediului (R.A. ROMSILVA si Oficiul de Protectie a Mediului).

2.1.4. Resurse de apa (art.7)

Autorizarea executarii constructiilor in albiile minore sau majore ale cursurilor de apa este interzisa cu exceptia lucrarilor specifice (poduri, lucrari de gospodarirea apelor, lucrari necesare cailor ferate si drumurilor de traversare).

Acestea sunt autorizate numai cu avizul autoritatilor de gospodarire a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare impotriva inundatiilor si a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor, respectarea zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa. Conform Decretului nr. 1059/1967 zona de protectie sanitara cu regim sever ale captarilor de ape din surse de suprafata sau subterane au urmatoarele dimensiuni minime:

- 100,00 m. distanta in amonte de priza, 25,00 m. distanta in aval si 25,00 m. de o parte si de alta a prizei.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice pentru efectuarea interventiilor operative si mentinerea integritatii albiilor se instituie o zona de protectie de 15,00 m. de la limita albiei minore.

2.1.5.Zone construite protejate (art.9.)

Autorizarea executarii lucrarilor de conservare, restaurare sau punere in valoare a monumentelor istorice sau cu valoare memoriala si plastica arhitecturala se face cu avizul Ministerului Culturii.

Autorizarea executarii coastructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural

de interes local delimitate si declarate prin hotararea Consiliului Judetean se face cu avizul Oficiului Judetean pentru Patrimoniu Cultural National.

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

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale (art.10)

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa,, unde sunt semnalate zone inundabile, alunecari de teren si surpari.

Sunt permise constructii care au drept scop limitarea riscurilor naturale: lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, lucrari de combaterea eroziunilor si impiedicare alunecarilor de teren.

Se admit constructii cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, respectiv Agentia de protectie si supravegherea mediului.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice (art.11)

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si a zonelor de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

In afara perimetrului de exploatare se instituie un drept de servitute legala pentru asigurarea protectiei exploatarei. Amplasarea obiectivelor de orice fel in zona conductelor de transport gaze naturale si in zona cu linii aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 volti sau LEA 20 kv se face numai in conditiile normativului departamental 3915/94 si cu aprobarea ROMGAZ Medias si ,respectiv, in conditiile normativului PE104.

2.2.3. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice (art.12)

Autorizarea constructiilor care prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

≥ Sunt interzise constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin P.U.G.

Constructiile sau amenajarile care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, gaze toxice sau iritante se amplaseaza in cladiri separate la o distanta minima de 15 m. fata de ferestrele locuintelor.

2.2.4. Asigurarea echiparii edilitare (art.13)

Autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale sau ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil a obligatiei efectuarii in parte sau total a lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Autorizarea construirii se face numai in situatia cand exista conditii de asigurare a echiparii edilitare necesare.

2.2.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor (art.14)

Asigurarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin P.U.G. Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora sunt prevazute in anexa nr.I. la Regulamentul general de urbanism H.G.R. 525/ 1996.

Amplasarea unitatilor industriale care pot polua atmosfera sau produc zgomot ori vibratii in zonele rezidentiale de odihna si agrement este interzisa.

2.2.6. Procentul de ocupare al terenului (art.15)

Autorizarea se face eu conditia ca procentul de ocupare ai terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei 2 la Regulamentul general. Din analiza zonelor functionale rezulta ca in general,unitatile teritoriale nu au atins un procent de ocupare optim.

Procentul de ocupare a terenului este un indicator important. El poate fi utilizat in planificarea localitatilor respectand principiile dezvoltarii durabile, urmarindu-se limitarea ocuparii excesive , sau deficitare, cu constructii,a terenurilor.

2.2.7.Lucrari de utilitate publica (art.16)

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Aceste lucrari de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, orasului, judetului sau persoanelor fizice ori juridice cu schimbarea functiunii si afectarea regimului juridic al terenurilor, necesitand,dupa caz,exproprii sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate iar autorizarea se face in baza documentatiei de urbanism aprobata. In cazul largirii strazilor, amplasarea constructiilor noi se va face retras,in conformitate cu regimul de aliniere propus.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii a constructiilor

In cap.2.3 al Regulamentului general sunt prezentate conditiile de amplasare si conformare a constructiilor care se refera la:

-Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii fata de:

- punctele cardinale (art 17)
- drumurile publice (art 18)
- aliniament (art 23)
- in interiorul parcelei (art 24)

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- carosabile (art 25 alin 4 HGR 525/1966)
- accese pietonale (art 26 alin 3 HGR 525/1996)

2.5. Reguli, cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- retele de apa,canal,gaze naturale,energie electrica,telecomunicatii (art.27,28)

2.6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

- parcelarea (art 30)
- inaltimea constructiilor (art31)
- aspectul exterior al constructiilor (art 32)

2.7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor (art 33) spatii verzi (art 34) si imprejmuiiri (art 35).

Aceste reguli corespunzatoare articolelor prezentate in Regulamentul general vor fi dezvoltate in Cap.IV care analizeaza prescriptiile specifice de construibilitate la nivelul zonelor si subzonelor.

CAP.III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. Zone si subzone functionale

Fiecare localitate s-a considerat o unitate teritoriala de referinta (U.T.R.). In functie de zona functionala preponderenta din cadrul unitatilor teritoriale s-au delimitat subzonele.

Trupurile izolate, in general de gospodarie comunală (platforme gunoi, stație captare apă, rezervoare înmagazinare, stație reglare gaze) și agrement, au fost nominalizate ca UTR-uri.

Ca zone funcționale și subzone aferente s-au stabilit:

L – zona rezidențială cu funcțiuni complementare cu clădiri P, P+1

IS -zona de institutii și servicii cu subzonele:

ISa- construcții administrative

ISi- unități de învățământ

ISc- unități culturale

ISco-unități comerciale

ISs-unități sanitare

ISsr-unități servicii (ocol silvic și moară)

Isb – cult- biserici

ID -zona unități industriale nepoluante

A -zona unități agricole nepoluante

SP -zona pentru spații verzi amenajate, sport și agrement

GC -zona de gospodărie comunală cu subzonele:

Gcc-cimitire

Gcs-amenajări salubritate

TE -zona pentru echipare tehnico-edilitară

C -zona pentru cai de comunicație rutieră

CAP . IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

4.1. Zona de locuit și funcțiuni complementare

4.1.1. Generalități

Tipurile de subzone funcționale

L- subzona rezidențială cu clădiri de tip rural

Funcțiunea dominantă a zonei

Este locuirea compusă din:

-locuințe individuale existente sau propuse cu regim de înălțime P,P+1, cu caracter rural.

Funcțiunile complementare admise în zona:

-institutii publice

-comert și servicii

-spații verzi amenajate

-accese pietonale, carosabile, parcaje

Funcțiuni compatibile:

-activități productive nepoluante

-gospodărie comunală

4.1.2. Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizările permise sunt:

-locuințe individuale p -p+1

-dotări publice de interes general

-comert și servicii sociale, profesionale

-completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele

-construcții necesare funcțiilor complementare, locuințelor: afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comert și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor.

-activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizari permise cu conditii

Locuinte individuale si colective cu conditia existentei unui P.U.Z. aprobat.

Interdictii temporare

Se interzice temporar construirea de locuinte cu functiuni complementare pana la inlaturarea riscurilor naturale.

Utilizari interzise

- unitati de productie poluante, care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice.
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima 150 mp. si front minim la strada, 8 m. pentru locuinte insiruite si 12 m. pentru locuinte cuplate si izolate.
- exploatare de zacament
- instaiarea de chioscuri, garaje pe domeniul public

4.1.3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

a) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Fata de punctele cardinale (art.17).

Locuintele trebuie astfel amplasate incat sa se evite orientarea spre nord a dormitoarelor si camerei de zi.

In caz contrar cel putin o camera sa fie orientata favorabil.

Pentru locuinte colective in ansambluri de locuit se va evita amplasarea pe directia est-vest.

Fata de drumurile publice (art.18)

Locuintele vor fi amplasate conform legii, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si tinand cont de supralargirea drumurilor acolo unde este cazul conform studiului de circulatie.

In acest sens conform profilului transversal tip limita imprejmuirilor sau a constructiilor va fi la 12.0 m. din axul drumului judetean, pe ambele parti ale drumului si de 13.0 m pentru drumul national.

Pentru drumurile comunale distanta masurata din axul drumului pana la gardul lproprietatii va fi de 10.0 m.

Fata de aliniament (art.23)

Constructiile de locuit pot fi amplasate in urmatoarele situatii:

-pe aliniament in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada.

-retras de la aliniament in cazurile:

-inscrierea la regimul de aliniament existent

-largirea drumului

-obtinerea unor distante de protectie. fata de retelele tehnico-edilitare.

-posibilitatea crearii unor pietre sau degajamente

-lipsa aliniamentului la constructiile existente constituie un element de particularizare si specific local daca nu prejudiciaza functiunile invecinate prin pozitie sau aspect

Se pot obtine aliniamente variabile in limitele admise de normative

Amplasarea in interiorul parcelei (art.24)

Pentru a fi construibila, o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

1. sa aiba o suprafata minima de 150 mp;

2. sa aiba un front la strada de:

-minim 8,0 m, in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale);

-minim 9,0 m, in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala);

-minim 12,0 m, in cazul locuintelor izolate (patru fatade);

3. in cazul parcelelor de colt, situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12,0 m. (in cazul locuintelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15,0 m. (in cazul locuintelor izolate, cu patru fatade),

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

Fata de limita laterala sau posterioara a parcelei, distanta oricarei cladiri nu trebuie sa fie mai mica de 3,00 m.

Distanta se majoreaza la 4,00 in cazul cand locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati cu functie de productie sau servicii si la 6,00 cand este amplasata fata de un calcan al unei unitati productive existente.

b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (art.25 si 26)

Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

Pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu cat si pentru locuintele colective se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari

- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si mijloacele de stingere a incendiilor.

- accese la parcaje si garaje

- accese pietonale.

In interiorul zonelor parcelate se prevad alei carosabile cu o lungime de maxim. 25,00 m. si latime 3,5 m. In cazul cand sunt mai lungi se prevad supralargiri de depasire si pentru manevre de intoarcere. Accesele carosabile intre 30,00 m si 100,00m vor fi prevazute cu doua benzi(7,00 m) .

La aceste dimensiuni se vor adauga latimile santurilor de scurgere a torentilor acolo unde este cazul cat si trotuare minimale macar pe una din laturi.

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara(art.27 si 28)

Autorizarea oricarei constructii, destinata locuirii este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente in zona

In cazul locuintelor unifamiliale se pot autoriza cu conditia realizarii de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului sau cu obligatia racordarii locuintei la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Se va respecta distanta minima de 30,00 m. intre sursa de apa si fosa septica din cadrul parcelelor. Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiarul locuintei.

Extinderea de retele sau marirea de capacitate a retelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar partial sau in intregime, in functie de conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local.

Orice gospodarie individuala cat si cele colective vor fi prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

d) Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Parcelarea (art.30)

Autorizarea executarii parcelarilor pentru constructiile in regim izolat sau cuplat este permisa in baza prezentului regulament numai daca laturile au fronturi minime la strada 12 m. iar suprafata de 200 mp. Pentru realizarea de locuinte in regim inchis (insiruite, covor) frontul la strada este minim 8,00 m. si suprafata de 150 mp. Adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa.

Inaltimea constructiilor (art.31)

Regimul de inaltime se stabileste in functie de:

- regimul de inaltime mediu existent in zona sau cladirilor invecinate (amplasate alaturat de aceeasi parte a strazii) astrazii).

- inchiderea campului vizual cu un cap de persoectiva,

-necesitatea obtinerii unor volume dominante.

Prescriptiile din regulament vor stabili pentru fiecare unitate teritoriala limita minima de inaltime in baza analizei situatiilor distincte si in corelare cu alti parametri cum ar fi:

-respectarea regulilor de compozitie arhitectural- urbanistica a zonei. -punerea in valoare a mediului natural si construit existent.

Aspectul exterior al constructiilor (art.32)

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, conformarea acoperisului si invelitorii, registre de inaltime).

Prescriptiile vor urmari respectarea principiilor de estetica arhitecturala al cladirilor si aspectul urbanistic al unitatilor teritoriale unde sunt amplasate.

Autorizarea executarii locuintelor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functionarii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Procentul de ocupare a terenului (art.15)

Autorizarea executarii locuintelor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita.

Conform anexei 2 a H.G. nr.525/iulie 1996 in zonele rezidentiale POT maxim este: 35% pentru zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1-2

20% pentru zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 2 nivele.

40% pentru zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente).

POT pentru locuinte cu loturi individuale este cuprins intre 20%- 40% in functie de numarul de niveluri, iar pentru locuintele cuplate sau insiruite intre 25% -35%;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

Parcaje (art.33)

In amplasarea parcajelor si garajelor se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea lor.

Pentru amplasarea parcajeilor de mare dimensiune sunt necesare studii de impact atat a circulatiei din zona cat si asupra mediului inconjurator.

Conform Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme (P 132-93) distanta minima de protectie fata de frontul de locuinte este de 15,00 m.

Spatii verzi si plantate (art.34)

Nu se vor autoriza constructii amplasate in spatii verzi si plantate existente amenajate.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile in localitati se recomanda optimizarea densitatii de locuire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie stradala (Legea 137/1995).

Imprejmuiri (art.35)

Se vor autoriza:

-imprejmui de aliniament care intereseaza atat domeniul public cat si cel privat.

-imprejmui amplasate pe limitele laterale si posterioare, realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii.

Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente, din gard viu sau dupa modul traditional de realizare a imprejmuirilor din zona.

Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare vor fi de preferinta opace cu o inaltime minima de 2,00 m.

In vederea conservarii caracterului zonelor sau ansamblurilor se recomanda imprejmui traditionale, in acord cu arhitectura cladirilor.

Portile se vor deschide spre incinta.

Aspectul exterior al imprejmuirilor ca si cel al cladirilor pe care le protejeaza nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei.

4.1.4. Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Acesta se stabileste in mod diferentiat in functie de parcele, procentul de ocupare a terenurilor, regimul de inaltime si echiparea edilitara.

Pentru loturi cu locuinte individuale C.U.T este cuprins intre 0,2 si 0,7.

Pentru parcele cu locuinte cuplate C.U.T. este cuprins intre 0,25 si 0,7.

Pentru locuinte colective si functiuni complementare C. U.T. este cuprins intre 0,75 si 1,5.

4.2. Zona centrala

4.2.1. Generalitati

Subzone functionale

-subzona de institutii publice si servicii de interes general IS.

-ISa – administrative

-ISi – invatamant

-Isc – cultura

-ISco – comerciale

-ISs – sanatate (dispensar uman)

-ISb – dotari de cult

-subzona de cai de comunicatie rutiere C

Funciunea dominanta a zonei

Zona centrala are o functiune complexa de interes public.Este o zona mixta cu functie de interes general, cu dotari publice.

Funciuni complementare admise ale zonei

-institutii si servicii publice (administratie, cultura,invatamant, sanatate, cult, comert,sport,turism)

-spatii verzi amenajate

-accese pietonale carosabile, parcaje

4.2.2. Utilizare functionala

Utilizari permise:

Orice obiectiv de interes public cu functiune administrativa, culturala, comerciala, de cult, invatamant,financiar- bancara,locuinte cu finisaje pretentioase, de cea mai buna calitate care sa confere centrului civic o tinuta deosebita.

Amenajari de zone verzi publice,accese pietonale carosabile si parcaje autoturisme.

Utilizari permise cu conditii

Orice autorizatie de construire pentru constructiile amplasate in zona centrala a localitatii se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate si cu aprobarea Consiliului Local, in urma elaborarii unui P.U.Z. sau P.U.D.

Pentru investitii din competente de aprobare a guvernului sau a altor organe ale administratiei centrale de stat sunt necesare avizele organelor centrale interesate.

Utilizari interzise :

Se interzice autorizarea constructiilor amenajarilor cu functiuni incompatibile zonei centrale care crea incomodari sau disfunctionalitati.

4.3. Zona de institutii publice si servicii de interes general

4.3.1.Generalitati,

Subzone functionale

-ISa – subzona cu constructii administrative

-Isc – subzona cu constructii de cultura

-ISi – subzona cu constructii de invatamant

-ISs – subzona cu constructii de sanatate

-ISco –subzona cu constructii comerciale

-ISsr – subzona cu constructii pentru servicii

-ISb – subzona cu constructii de cult

Functiunea dominantă a zonei

Functiunea dominantă a zonei sunt institutii publice si servicii si este caracteristica pentru fiecare subzona functionala.

Functiuni complementare admise in zona

Locuire, comert si alimentatie publica

4.3.2.Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei

Utilizari permise

Utilizarile permise sunt cele caracteristice fiecarei subzone a carei functiune o defineste (invatamant, cultura,comert, administratie, etc.).

Sunt permise modificari, renovari sau completari la constructiile vechi de locuinte care au la parter IS.

Sunt permise extinderi, constructii noi in incintele proprii in toate subzonele precum si instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale) in zona LM.

Interdictii temporare

Se interzice temporar pana la elaborarea si aprobarea unor P.U.Z-uri sau P.U.D-uri construirea pentru zona IS in urmatoarele subzone:

-orice constructie din subzona IS in zona centrala si U.T.R.-urile mixte pana la elaborarea si aprobarea unui PUD.

-in zonele L pana la elaborarea si aprobarea P.U.Z-ului.

-pentru lucrari (restaurari, renovari, extinderi) la institutiile publice din interiorul incintelor si in zona centrala cu conditia unei documentatii de urbanism aprobate si obtinerea avizului pentru protejarea impusa subzonei unde este cazul.

Interdictii permanente

Utilizarile interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectiva care pot crea incomodari si disfunctionalitati si orice alt fel de constructii si amenajari exceptand obiectivele de utilitate publica pentru care au fost rezervate terenurile.

Nu se vor permite constructii de unitati poluante producatoare de noxe care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice.

Nu se permit constructii de unitati care prezinta pericolul tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele admisibile.

Se interzice amplasarea de chioscuri (constructii provizorii) pe domeniul public.

4.3.3.Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa nr.I amplasarea obiectivelor de utilitate publica se face in localitate, in functie de destinatia acestora.

In activitatea de autorizare a acestora pot fi intalnite trei posibilitati distincte, datorate destinatiei constructiilor si conditiilor specifice de functionare:

-Amplasarea in interiorul zonelor rezidentiale sau al altor zone urbane, dupa caz, ca functiune complementara in localitatile componente ale comunei.

-Amplasarea in zone cu functiuni complexe (zona centrala si zonele mixte).

-Amplasarea in zone sau subzone specializate, destinate institutiilor si serviciilor de interes public, ce prezinta omogenitate functionala si care cuprind unitati apartinand aceleiasi categorii.

Respectarea conditiilor de amplasare continute in anexa nr.1 H.G. 525/96 impune urmatoarele precizari:

1.Constructii administrative

Amplasarea sediilor de birouri se face atat in zona centrala cat si in celelalte zone cu activitati urbane, in functie de necesitatile specifice fiecarui tip de activitate.

2.Constructii comerciale

Unitatile de comert alimentar de folosinta zilnica se pot amplasa si in interiorul zonelor

rezidentiale (ca functiune complementara).

Functionarea unitatilor de alimentatie publica este conditionata de obtinerea avizului de mediu.

Constructiile comerciale se amplaseaza in zona centrala, zona rezidentiala in constructii independente, la parterul blocurilor de locuit sau in locuinte particulare. Piata agroalimentara se poate amplasa in zona de interes comercial sau la minimum 40 m. fata de cladiri cu alte functiuni decat cea comerciala.

3. Constructii de cult

La casele de cult vor fi amplasate in functie de numarul de practicanti, in conditiile legii. Autorizarea acestora se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Cimitirile sunt de regula amplasate la marginea localitatilor, in vecinatatea bisericilor. Amplasarea constructiilor de locuinte fata de aceste cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare, 50,00 m. distanta intre limita incita si orice constructie.

4. Constructii de cultura

Se pot amplasa in zona centrala, zona verde sau in zone destinate dotarilor de cultura. Se interzice amplasarea lor in vecinatatea unitatilor poluante.

Constructiile pentru agrement, vor fi amplasate de preferinta in zona verde sau in cea de agrement.

5. Constructii de invatamant

Invatamant scolar general, licee, scoli profesionale sunt amplasate in zonele de locuit cu o distanta maxima de parcurs de 1.000 m.

6. Constructii pentru sanatate

Dispensarele teritoriale pot fi amplasate in cladiri independente, sau in cadrul unor constructii cu functiuni compatibile.

Dispensarul poate fi cuplat cu farmacie, stationar sau poate fi independent. Se interzice amplasarea lor in vecinatatea surselor de poluare.

Orientarea fata de punctele cardinale.

Se face corespunzator functiunilor si normelor tehnice caracteristice fiecărei unitati in parte (anexa 3 H.G.525/96 si art.17, pag.9).

Amplasarea fata de drumurile publice se face conform)Ordonantei nr.43 din 28 august 1997, republicata, privind regimul drumurilor. Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari asupra traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

4.4. Zona unitatilor industriale si agricole

4.4.1. Generalitati

Tipurile de subzone functionale

A – zona unitati agricole nepoluante

ID- zona unitati industriale nepoluante

Functiunea dominanta a zonei

Zona unitatilor industriale este cea de productie de tip mica industrie, servicii, depozite.

Functiunile complementare admise ale zonei

- constructii destinate depozitarii, stocarii, ambalarii si trierii.
- cai de comunicatie rutiere, feroviare si constructii aferente
- constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare, de deservire
- servicii compatibile functiunilor zonei

4.4.2. Utilizare functionala

Utilizarile permise sunt:

- cele cu caracter de productie sau de servicii
- sunt permise amenajari specifice unitatilor industriale si activitatilor agrozootehnice
- orice fel de constructii si amenajari care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

Utilizari permise cu conditii:

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva prin P.U.G.

Pentru dezvoltarea unitatilor economice in 3,imitele actuale ale incintelor se vor obtine avize de la Agentia de Protectie a Mediului si Inspectoratul Judetean de Sanatate Publica.

Utilizari interzise:

- constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin P.U.G.

4.4.3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

a) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea obiectivelor agricole si industriale se va face fara a se prejudicia salubritatea, ambientul, spatiile de odihna, starea de sanatate si de confort a populatiei.

Se vor amplasa numai unitati de prestari servicii care sa nu creeze riscuri pentru sanatate sau disconfortul locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice. Acestea se vor amplasa in cladiri separate la distanta minima de 15 m. intre limita incintei si fatada locuintelor cu ferestre.

Intre zonele de locuit si intreprinderile agricole si industriale care polueaza atmosfera sau produce zgomot se asigura zone de protectie sanitara.

Orientarea fata de punctele cardinale (art.17)

Pentru toate subzonele orientarea se va realiza prin dispunerea constructiilor in conformitate cu normele tehnice si tehnologice specifice activitatilor industriale ce urmeaza a se desfasura.

Retragerea constructiilor fata de aliniament(art.23) se poate face din ratiuni functionale,estetice sau ecologice(protectia contra zgomotului si nocivitatilor).

Stabilirea regimului de aliniere s-a facut pentru fiecare unitate teritoriala de referinta in conformitate cu particularitatile zonei.

Amplasarea fata de drumurile publice (art.18)

Pentru toate subzonele existente in zonele rezidentiale amplasarea constructiilor de tip e tindere sau constructii noi in cadrul incintei proprii spre DN,DJ sau DC vor evita activitatile care prin naturale lor au un aspect dezagreabil: depozite de deseuri,combustibili solizi,etc.

Astfel de constructii vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi mascate prin perdele de protectie.

Fata de drumurile publice constructiile vor fi retrase astfel incat sa se poata realiza spatii verzi de aliniament cu rol de protectie in functie de categoria acestora dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a incintei.

Terenul aferent depozitelor de suprafata sau subterane de materii explozive trebuie imprejmuat.

b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (art.25,26)

Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unitatilor productive si accesul pietonilor se vor face in corelare cu organizarea circulatiei majore.

Pentru toate incintele se vor asigura accese pentru interventie in caz de incendiu. trebuie sa se asigure o circulatie fluanta pentru toti participantii la trafic.

Evitarea traficului greu in zonele de locuit si in zona centrala a localitatii.

Este necesar avizul serviciilor de specialitate din cadrul consiliului local pentru accesele din arterele urbane.

Pentru accesele carosabile din drumurile publice national si judetean pe transoanele

din localitate este necesar avizul Directiei de Drumuri si Poduri.

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara (art.27,28)

Autorizarea executarii unor constructii de productie este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele existente.

In functie de specificul activitatii se va stabili parametrii de consum. Beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, sa mareasca daca este necesar capacitatea retelor publice existente sau sa construiasca noi retele. Bransamentul va fi suportat de beneficiar.

Pentru valorificarea zonelor cu retele tehnico-edilitare se vor autoriza realizarea constructiilor in unitati teritoriale dotate cu retele tehnico-edilitare. In acest sens terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol.

d) Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Dezvoltarea unitatilor economice se va face numai in incintele unitatilor existente

Pentru integrarea in plastica arhitecturala a unitatilor teritoriale este necesar sa existe o preocupare in renovarea si modernizarea fondului construit a unitatilor economice dispersate in zona, studierea fatadelor pentru gasirea unor plastici arhitecturale adecvate

Decretul 258/1982 stabileste procentul de ocupare pentru fiecare profil economic H.G. 834/1991 stabileste criteriile privind stabilirea si evaluarea terenurilor aflate in patrimoniul societatilor comerciale.

Fata de cei doi indicatori POT si CUT, a caror valoare orientativa este conform STAS nr. 7468/80 si respectiv STAS 4908/85, indicatorii obtinuti pentru fiecare societate comerciala ne ofera posibilitatea unei analize in ceea ce priveste organizarea acestora in incinta si ca atare posibilitatile de dezvoltare.

e) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi (art.33, 34, 35)

Conform legii nr. 525/1996 se vor autoriza constructiile industriale prevazute cu parcaje in functie de specificul activitatii dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de:
- 10- 100 mp. – 1 loc parcare la 25 mp.
- 100-1000 mp.– 1 loc parcare la 150 mp.
- mai mare de 1000 mp.– 1 loc parcare la 100 mp.

Se autorizeaza executarea constructiilor numai daca exista posibilitatea realizarii parcajelor in afara domeniului public.

Dupa caz se vor prevedea spatii verzi cu rol de protectie in special pentru unitatile orientate la drumurile publice. Aceste zone vor avea o suprafata minima de 20% din suprafata totala a incintei.

Imprejuririle pe langa caracterul lor utilitar, de delimitare si protectie a incintei sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban.

Aspectul imprejuririlor nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al constructiilor din incinta.

4.5. Zona de gospodarie comunală

4.5.1. Generalitati

Subzone functionale

- subzona de cimitire GCc
- subzona amenajari salubritate GCs.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este aceea de gospodărire a localității care constă în exploatarea amenajărilor de salubritate și a cimitirelor în U.T.R.-urile specifice și în subzonele destinate.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- spatii verzi cu caracter de plantatii de protectie

- accese pietonale, carosabile, parcaje
- depozite de deseuri industriale

4.5.2.Utilizare functionala.

Utilizari permise

Orice constructii sau amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

Se vor executa numai lucrari specifice zonei, cu functiuni de gospodarie comuna (extinderi, modernizari, reamenajari).

Extinderile se fac numai in limitele U.T.R.-urilor specifice sau subzonelor destinate. Amenajari de alei pietonale, spatii verzi, parcaje.

Utilizari permise cu conditii

Toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii cu conditia respectarii documentatiilor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor propuse in proiectele de specialitate pentru captare si rezervoare, platforma de gunoi, etc.

Extinderea nu este permisa decat cu conditia elaborarii unei documentatii tehnice de specialitate si a respectarii unei zone verzi de protectie.

Intrucat Primaria nu dispune de terenuri proprii optime ca distanta de protectie sanitara, se recomanda amenajarea platformelor de gunoi conform conditiilor tehnice de functionare si exploatare impuse de normele sanitare.

Utilizari interzise

Orice constructie care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico- edilitara asigurata (capacitati) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesati.

Se institue protectie sanitara fata de unitatile de salubritate cu riscuri sanitare (platforma gunoi).

4.5.3.Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Conform Legii nr.137/1995, a Ordinului MS nr.536/1997, se instituie zona de protectie sanitara fata de unitatile de salubritate cu riscuri sanitare:

- rampa gunoi 1000 m.
- cimitire 50 m.

Conform Legii nr.107/1996 si H.G.nr.101/1997 se instituie zona de protectie sanitara pentru sursele de apa, statiile de pompare si rezervoarele de inmagazinare. Astfel pentru statia de pompe si rezervoare se va institui o zona de protectie de 20 m de la limita incintei.

4.6. Zona pentru echipare tehnico-edilitara

4.6.1.Generalitati

Subzone functionale

- subzone cu constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare TE
- trasee conducte pentru retele tehnico-edilitare.

Funciunea dominanta

Funciunea dominanta este exploatarea retelelor edilitare.

Funciuni complementare admise ale zonei

- constructii aferente lucrarilor edilitare
- spatii verzi cu caracter de plantatii de protectie
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru constructiile aferente.

4.6.2.Utilizare functionala

Utilizari permise

- instituti care coordoneaza activitatea in domeniu

-constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico- edilitare.

Utilizari permise cu conditii

In subzona TE , la amplasarea constructiilor (extinderi sau noi) ca si la efectuarea amenajarilor aferente se va tine cont de reglementarile impuse de Regulamentul general de urbanism.

Nu se vor face extinderi in detrimentul zonelor in care sunt inglobate.

4.6.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Conform normelor in vigoare se instituie zona de protectie sanitara pentru sursele de apa., statiile de pompare si rezervoarele de inmagazinare. Astfel pentru statia de pompe si rezervoare se va institui o zona de protectie de 20 m. de la limita incintei.

Pentru zone de protectie sanitara, trasee si servituti de utilitate publica amplasate in extravilan este necesara scoaterea din circuitul agricol pentru folosinta de utilitate publica admise potrivit prevederilor legii 18/1991, art.71, alin.2.

Obtinerea aprobarii de folosire definitiva sau temporara a terenurilor agricole se obtin de la organele agricole judetene pentru terenuri cu suprafete sub 1 Ha, de la Ministerul Agriculturii si Alimentatiei pentru terenuri cu suprafata pana la 10 Ha si de la Guvern pentru suprafete peste 100 Ha.

Conductele de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport, gaze, tite sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii ori alte instalatii ori constructii de acest gen se vor amplasa in fisiile de siguranta si de protectie ale drumurilor.

4.7. Zona cai de comunicatii si constructii aferente (art.18)

4.7.1. Generalitati

Subzone functionale

-subzone cai de comunicatie rutiere Cr

Funciunea dominanta a zonei

Funciunea este aceea de transporturi rutiere.

Funciuni complementare admise in zona

Unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere.

4.7.2. Utilizari functionale

Utilizari permise

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care sunt specifice, conform cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

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

b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare):

c) platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun.

d) zone verzi mediane, laterale si fasii intermediare

e) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri sau alte instalatii si constructii de acest gen.

Utilizari admise cu conditii

Toate constructiile si amenajările amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe

drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

Utilizari interzise

Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

4.7.3. Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente

Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR

1. In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

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

2. Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

3. In sensul Regulamentului General de Urbanism, 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 caili ferate.

4. Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "S.N.C.F.R." si al ministerului transporturilor, si anume:

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

5. In zona de protectie a infrastructurii transporturilor se interzic:

- a) amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- b) 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;
- c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

6. Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "S.N.C.F.R.", pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan, cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "S.N.C.F.R." si al Ministerului Transporturilor.

CAP.V.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (U. T. R.)

Fiecare localitate reprezinta o unitate teritoriala de referinta (UTR). Corespunzator functiunilor complementare sau compatibile fiecare zona s-a impartit in subzone:

In acest capitol s-au tratat numai problemele specifice pentru fiecare UTR, problemele generale caracteristice fiecărei zone functionale sunt tratate in cap.IV.

Pentru caracterizarea modului de folosire a terenului este oportun sa se analizeze cei doi indici POT si CUT.

Indicii existenti cu valoare mica exprima situatia de fapt. Sunt terenuri libere, gospodarii cu suprafete mari ca urmare a proprietatii private a terenului parcelat.

Un coeficient de utilizare mai mare ar putea fi realizat in cazul unui regim de inaltime mai mare, care nu s-ar justifica in toate cazurile.

Factorii care determina indicii de control sunt:

- tipologia zonei regimul de inaltime
- marimea si profilul comunei
- nivelul de functionalitate si confort
- factorii ambientali

Comuna Beresti-Bistrita este formata din următoarele unitati teritoriale de referinta:

U.T.R.1-Localitatea Beresti-Bistrita -resedinta de comuna formata din urmatoarele zone functionale:

-zona de locuit si functiuni complexe formata din subunitatea:

U.T.R.1.1.- care reprezinta localitatea propriu-zisa;

-zona de echipare tehnico-edilitara formata din subunitatile:

U.T.R. 1.2., U.T.R. 1.3.- care reprezinta zone de captare izvoare;

-zona de gospodarie comunala formata din subunitatea:

U.T.R.1.4.- care reprezinta rampa de gunoi a localitatii;

U.T.R.2-Localitatea Itesti - formata din urmatoarele zone functionale:

-zona de locuit si functiuni complementare formata din subunitatea:

U.T.R.2.1.- care reprezinta localitatea propriu-zisa;

-zona de productie agro-zootehnica si de productie de tip mica industrie, depozitare si prestari servicii pentru agricultura, formata din subunitatea:

U.T.R.2.2.- care reprezinta trupul izolat de la drumul national;

-zona de gospodarie comunala formata din subunitatea:

U.T.R.2.3. - care reprezinta rampa de gunoi a localitatii;

U.T.R.3-Localitatea Padureni- formata din urmatoarele zone functionale:

-zona de locuit si functiuni complementare formata din subunitatea:

U.T.R.3.1.- care reprezinta localitatea propriu-zisa;

-zona de gospodarie comunala formata din subunitatea:

U.T.R. 3.2. - care reprezinta rampa de gunoi a localitatii;

U.T.R.4-Localitatea Climesti - formata din urmatoarele zone functionale:

-zona de locuit si functiuni complementare formata din subunitatea:

- U.T.R.4.1.- care reprezinta localitatea propriu-zisa;
-zona de gospodarie comunală formată din subunitatea:
U.T.R. 4.2. - care reprezinta rampa de gunoi a localitatii;

- U.T.R.5-Localitatea Ciumasi - formata din urmatoarele zone functionale:
-zona de locuit si functiuni complementare formata din subunitatea:
U.T.R.5.1.- care reprezinta localitatea propriu-zisa;
-zona de gospodarie comunală formată din subunitatea:
U.T.R. 5.2. - care reprezinta rampa de gunoi a localitatii;

- U.T.R.6-Localitatea Dumbrava - formata din urmatoarele zone functionale:
-zona de locuit si functiuni complementare formata din subunitatea:
U.T.R.6.1.- care reprezinta localitatea propriu-zisa;
-zona cu destinatie speciala formata din subunitatea:
U.T.R.6.2.- care reprezinta o unitate de tip M.Ap.N.;
-zona de gospodarie comunală formată din subunitatea:
U.T.R. 6.3. - care reprezinta rampa de gunoi a localitatii;

- U.T.R.7-Localitatea Brad - formata din urmatoarele zone functionale:
-zona de locuit si functiuni complementare formata din subunitatea:
U.T.R.7.1.- care reprezinta localitatea propriu-zisa;
-zona de institutii publice si servicii formata din subunitatea:
U.T.R.7.2.- care reprezinta popasul "Prima" de la drumul national;
-zona de unitati industriale si depozitare, formata din subunitatea:
U.T.R.7.3.- care reprezinta fabrica de nutreturi concentrate;
-zona de unitati agro-zootehnice formata din urmatoarele subunitati:
U.T.R.7.4.,U.T.R.7.5. – care reprezinta fermele S.C."Agricola International"S.A. Bacau;
-zona cu destinatie speciala formata din subunitatea:
U.T.R.7.6.- care reprezinta o unitate de tip A.N.R.S.;
-zona de gospodarie comunală formată din subunitatea:
U.T.R. 7.7. - care reprezinta rampa de gunoi a localitatii;

- U.T.R.8-Localitatea Fagetel - formata din urmatoarea zona functionala:
-zona de locuit si functiuni complementare formata din subunitatea:
U.T.R.8.1.- care reprezinta localitatea propriu-zisa;

RECAPITULATIE

- U.T.R.1-Loc.Beresti-Bistrita este formata din subunitatile:
U.T.R.1.1.,U.T.R.1.2.,U.T.R.1.3.,U.T.R.1.4.
U.T.R.2-Loc.Itesti este formata din subunitatile:U.T.R.2.1.,U.T.R.2.2.,U.T.R.2.3.
U.T.R.3-Loc.Padureni este formata din subunitatile: U.T.R.3.1.,U.T.R.3.2.
U.T.R.4-Loc.Climesti este formata din subunitatile: U.T.R.4.1.,U.T.R.4.2.
U.T.R.5-Loc.Ciumasi este formata din subunitatile: U.T.R.5.1.,U.T.R.5.2.
U.T.R.6-Loc. Dumbrava este formata din subunitatile: U.T.R.6.1.,U.T.R.6.2.
U.T.R.6.3.
U.T.R.7-Loc.Brad este formata din subunitatile:U.T.R.7.1.,U.T.R.7.2.,
U.T.R.7.3.,U.T.R.7.4., U.T.R.7.5.,U.T.R.7.6., U.T.R.7.7.
U.T.R.8-Loc.Fagetel este formata din subunitatea:
U.T.R.8.1.

ANEXA 1

I. Distanțe minime admisibile ale rețelelor electrice aeriene fata de cladiri

GENERALITATI

Cladirile se impart in:

a. Cladiri locuite, categorii in care sunt cuprinse:

- cladiri industriale;

- cladiri de locuit;

- cladiri anexe ale gospodariilor situate in perimetrul circuitat al curtilor;

b. Cladiri nelocuite, categorii in care sunt cuprinse cladirile izolate de importanta secundara, situate in afara perimetrului circuitat al curtilor (grajduri, cotete, hambare, magazine, ghetarii, etc.) si care nu sunt destinate adapostirii permanente ale oamenilor si animalelor.

A. Distanțe minime admisibile si traversari ale LEA 0.4 KV

Traversarea LEA 0.4 kv peste cladiri este interzisa, cu exceptia cladirilor civile, care pot fi traversate numai de linii cu conductoare izolate torsadate.

Distanța pe orizontala între un stîlp al LEA si orice parte a unei cladiri trebuie sa fie de minim 1m. Aproximarea fata de cladiri se realizeaza in functie de categoria de pericol a cladirii, dupa cum urmeaza:

- fata de cladirile de categoriile A si B cu pericol de incendiu, distanta minima de apropiere între axul LEA si peretele cladirii va fi de 1.5* inaltimea deasupra solului a celui mai înalt stîlp din zona de apropiere;

- fata de cladirile de categoriile C, D, E si cladirile civile va fi de 0.3m pentru liniile cu conductoare neizolate.

B. Distanța minim admisibila fata de LEA 20kv

Distanța între conductorul extern al LEA 20kv la derivatia lui maxima si cea mai apropiata parte a cladirii, fara sa constituie traversare, este de 3m fata de cladiri locuite sau nelocuite.

C. Distanța minima admisibila fata de LEA 110kv

Distanța fata de conductorul extern al LEA 110kv la derivatia lui maxima si cea mai apropiata parte a cladirii, fara sa constituie traversare, este de 4m fata de cladiri locuite si 3m fata de cladirile nelocuite.

D. Distanța minim admisibila fata de LEA 220kv

Distanța între conductorul extern al LEA 220kv la derivatia lui maxima si cea mai apropiata parte a cladirii, fara sa constituie traversare, este de 5m fata de cladiri locuite si 6m fata de cladirile nelocuite.

E. Distanța minim admisibila fata de LEA 400kv

Distanța între conductorul extern al LEA 400kv la derivatia lui maxima si cea mai apropiata parte a cladirii, fara sa constituie traversare, este de 7m fata de cladiri locuite si 6m fata de cladirile nelocuite.

II. Distanțe minim admisibile ale posturilor de transformare aeriene fata de cladiri

In mediul rural sau cu regim de constructie similar in mediul urban, posturile de transformare se pot amplasa dupa cum urmeaza:

- la minim 10m fata de cladiri de productie agrozootehnice si cladiri social administrative, cu gradul de rezistenta de foc I, II, III si la minim 15m fata de cladiri cu gradul de rezistenta la foc IV si V;

-la minim 4m fata de cladiri de locuit si anexe lor,daca au gradul de rezistenta la foc I,II,III si la minim 6m fata de cladiri de locuit si anexe lor,daca au gradul de rezistenta la foc IV si V.

Distantele minime normate de amplasare a instalatiilor electrice in raport cu alte constructii,alte decat cele de mai sus,sunt de:

- minim 20m fata de constructie cu gradul de rezistenta la foc I sau II si cu categoria de pericol de incendiu A sau B;

- minim 12m fata de constructie cu gradul de rezistenta la foc I sau II si cu categoria de pericol de incendiu C;

- minim 10m fata de constructie cu gradul de rezistenta la foc I sau II si cu categoria de pericol de incendiu D sau E;

- minim 14 m fata de constructie cu gradul de rezistenta la foc III si cu categoria de pericol de incendiu C;

- minim 12 m fata de constructie cu gradul de rezistenta la foc III si cu categoria de pericol de incendiu D sau E;

- minim 16m fata de constructie cu gradul de rezistenta la foc IV sau V si cu categoria de incendiu C;

- minim 14m fata de constructie cu gradul de rezistenta la foc IV sau V si cu categoria de pericol de incendiu D sau F;

Amplasarea instalatiilor electrice fata de cladirile civile se va face la distantele corespunzatoare constructiilor de categoriile D si E.

III.Distante minime intre retelele de cabluri pozate in pamant si diverse retele sau constructii

Distanta in plan orizontal(apropiere) fata de constructii sau obiective este de:

- minim 0.6m fata de fundatii de cladiri cu conditia verificarii stabilitatii constructiei;

- minim 0.5m fata de conducte de apa si canalizare;

- minim 1.0m fata de axul arborilor;

- minim 0.6 fata de conducte de gaze naturale;

- minim 1.0m fata de conducte cu lichide combustibile.

In cazul protejarii cablurilor in tuburi distanta pe orizontala se mareste la 1.5m, in cazul conductelor de gaze naturale presiune joasa,intermediara sau redusa si la 2.0m in cazul conductelor de gaze naturale presiune medie.

Distanta in plan vertical(intersectii)intre cabluri pozate in pamant si diverse retele,constructii sau obiective este de:

- minim 0.25m fata de conducte de apa si canalizare;

- minim 0.25m fata de conducte de gaze cu conditia amplasarii conductei de gaze deasupra;

IV.Directii majore de dezvoltare a liniilor electrice in viitor:

Avand in vedere extinderea intravilanului localitatilor comunei Beresti-Bistrita jud.Bacau,principalele directii majore de dezvoltare a liniilor electrice in viitor constau in:

- extinderea retelelor electrice de joasa tensiune,ca urmare a aparitiei de noi constructii;

- extinderea retelelor electrice de medie tensiune necesitate de aparitia de noi posturi de transformare pentru alimentarea consumatorilor noi;

Alegerea traseului noilor instalatii energetice se va face in concordanta cu normativele PE 104/93,PE 106/95 si a Legii fondului funciar nr.18/1991 K reeditata,a Legii drumurilor nr.43/1997.

ANEXA 2

Distanțele construcțiilor față de cursurile de apă și amenajările aferente acestora

Latimea zonei de protecție stabilită conform anexei nr.2 din Legea apelor nr.107/1996 este:

a. Latimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Latimea cursului de apă(m)	10-15	51-500	peste 500
Latimea zonei de protecție(m)	15	30	50

b. Latimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului(m)	0.5-2.5	2.6-5	peste 5
------------------------------	---------	-------	---------

Latimea zonei de protecție (m)

-spre cursul de apă	5	10	15
-spre interiorul incintei	3	4	4

INTOCMIT:

Arh. Dornescu Ana Karyna

