



ROMANIA
600168 - BACĂU
Str. Milcov nr. 1

J04/799/1992
R943780

S.C. GENERAL TECTONIC S.R.L.

generaltectonic@xnet.ro
office@generaltectonic.bacau.rdsnet.ro

TEL. 0040234/571904
0040234/571903
0040234/206032
0040334/401921
0040334/401920
FAX. 0040234/206033

PROIECT nr. 95/1999/AD.89/2002

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - COMUNA NICOLAE BĂLCESCU

Amplasament :

COMUNA NICOLAE BĂLCESCU, JUDEȚUL BACĂU

Beneficiar :

CONSILIUL LOCAL ȘI PRIMĂRIA COMUNEI NICOLAE BĂLCESCU

FAZA

EX.NR.



ROMÂNIA

S.C. GENERAL TECTONIC S.R.L.



J04/799/1992

5500 - BACĂU
Str. Școlii nr. 5
J04/799/1992

e-mail: gtectonic@yahoo.com
generaltectonic@xnet.ro

TEL. 0234/671903
0234/671904
FAX. 0234/205033
0234/205032

S.C. "GENERAL TECTONIC" S.R.L.
BACĂU

PR. NR.95 /1999/Ad. 89/2002
PLAN URBANISTIC GENERAL
COM. NICOLAE BĂLCESCU, JUD. BACĂU
Volum - R.L.U. al comunei Nicolae Bălcescu

BORDEROU

VOLUMUL

- 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 6.1. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ LOCALITATEA NICOLAE BĂLCESCU

U 6.2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ LOCALITĂȚILE VALEA SEACĂ, BUCHILA ȘI LĂRGUȚA

U 6.3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ LOCALITATEA GALBENI

**REGULAMENT
- CONȚINUT -**

CAP.I. DISPOZIȚII GENERALE

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

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

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- 3.1. Zone și subzone funcționale

CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L-Zona pentru locuit

IS-Zona pentru instituții și servicii

ID-Zona pentru producție mică industrie, depozitare și prestări servicii pentru agricultura, nepoluante

A-Zona pentru unități agricole

SP-Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

GC-Zona pentru gospodărie comună

TE-Zona pentru echipare edilitară

C-Zona pentru cai de comunicație

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

Comuna Nicolae Bălcescu este formată din următoarele unități teritoriale de referință:

1. Unități teritoriale de baza:

U.T.R. 1 Nicolae Bălcescu, U.T.R. 2 Valea Seacă, U.T.R. 3 Galbeni,

U.T.R. 4 Buchila, U.T.R. 5 Lărguța;

2. Subunități :

**Nicolae Bălcescu: U.T.R. 1.1., U.T.R. 1.2., U.T.R. 1.3., U.T.R. 1.4., U.T.R. 1.5.,
U.T.R. 1.6.,**

Valea Seacă: U.T.R. 2.1., U.T.R. 2.2.;

Galbeni: U.T.R. 3.1., U.T.R. 3.2.;

Buchila: U.T.R. 4.1.;

Lărguța: U.T.R. 5.1.;

**ÎNTOCMIT,
Arh. Vrânceanu V. Vasile**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI NICOLAE BĂLCESCU**

Cap.I. Dispoziții generale

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității. Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului.

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.G., stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/1996 cu actualizări ulterioare. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aproba de Consiliul Local.

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului

Regulamentul se aplica în limitele teritoriului intravilanului pentru fiecare localitate a comunei și în extravilan.

Comuna este amplasată în zona centrală a teritoriului Județului Bacău, la limita de sud-vest a municipiului Bacău.

Suprafața totală cuprinsă în intravilanul localităților este de 806,80 ha - existent și 906,62 ha - propus.

1.4. Situații în care se pot admite derogări de la regulament

Derogările de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate pe baza unor documentații de urbanism (PUD, PUZ) avizate de organismele teritoriale și aprobate de Consiliul Local al Comunei Nicolae Bălcescu.

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

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului se hotărăște:

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan (art. 3)

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri 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.

1.1.2. Terenuri agricole in intravilan (art. 4)

- autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de construcții si amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege si de prezentul regulament in scopul ocupării raționale a terenurilor si pentru realizarea unor obiective ca:

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor si lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansamblului compacte;
- în cazul necesității de extindere a intravilanului (U.T.R. 1) se vor ocupa terenuri agricole din extravilan;
- în ambele cazuri prin autorizația de construire terenurile agricole se scot din circuitul agricol;
- corelarea acestui articol cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism este necesara la emiterea autorizației de construire pentru:
- terenuri agricole din extravilan (extindere intravilan);
- resurse ale subsolului;
- resurse de apa (stabilirea zonelor de protecție);
 - zone construite protejate (pentru construcții in zone de protecție);
 - asigurarea echipării edilitare (valorificarea zonelor cu rețele existente);
 - lucrări de utilitate publica (evitarea autorizării altor construcții in zonele rezervate pentru lucrări publice);

2.1.3- Suprafețe împădurite (art. 5)

Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor pe terenuri cu destinație forestiera este interzisa. Se autorizează numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice si culturilor forestiere cu dezafectarea unei suprafețe cat mai mici.

Cabanele si alte amenajări turistice vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul Ministerului Apelor Pădurilor si Protecției Mediului (R.A. ROMSILVA si Oficiul de Protecție a Mediului).

2.1.4. Resurse de apa (art. 7)

Autorizarea executării construcțiilor in albiile minore sau majore ale cursurilor de apa este interzisa cu excepția lucrărilor specifice (poduri, lucrări de gospodărirea apelor, lucrări necesare cailor ferate si drumurilor de traversare).

Acestea sunt autorizate numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor si cu asigurarea masurilor de apărare împotriva inundațiilor si a masurilor de prevenire a deteriorării calității apelor, respectarea zonelor de protecție fata de malurile cursurilor de apa.

Conform H.G. nr. 101/1997 zona de protecție sanitara cu regim sever ale captărilor de ape din surse de suprafața sau subterane au următoarele 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 lucrările hidrotehnice pentru efectuarea intervențiilor operative si menținerea integrității albiilor se instituie o zona de protecție de 15,00 m. de la limita albiei minore.

2.1.5. Zone construite protejate (art. 9.)

Autorizarea executării lucrărilor de conservare, restaurare sau punere in valoare a monumentelor istorice sau cu valoare memorială si plastica arhitecturala se face cu avizul Ministerului Culturii. Autorizarea executării construcțiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes local delimitate si declarate prin hotărârea Consiliului Județean se face cu avizul Oficiului Județean pentru Patrimoniu Cultural Național. Se interzice orice lucrare de construcție sau activitate în zona de protecție de 500,00m în extravilan și 200,00m în intravilanul localității.

avizul Oficiului Județean pentru Patrimoniul Cultural Național.

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

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale (art. 10)

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă, unde sunt semnalate zone inundabile, alunecări de teren și surpări.

Sunt permise construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale: lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, lucrări de combaterea eroziunilor și împiedicarea alunecărilor de teren.

Se admit construcțiile cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, respectiv Agenția de protecție și supravegherea mediului.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice (art. 11)

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și a zonelor de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

În afara perimetrului de exploatare se instituie un drept de servitute legală pentru asigurarea protecției exploatarei. Amplasarea obiectivelor de orice fel în zona conductelor de transport gaze naturale și în zona cu linii aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 volți sau LEA 20 kv se face numai în condițiile normativului departamental 3915/94 și cu aprobarea ROMGAZ Mediaș și, respectiv, în condițiile normativului PE 104.

2.2.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (art. 12)

Autorizarea 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.

Sunt interzise construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

Construcțiile sau amenajările care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, gaze toxice sau iritante se amplasează în clădiri separate la o distanță minimă de 15 m. față de ferestrele locuințelor.

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare (art. 13)

Autorizarea executării construcțiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau 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 a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Autorizarea construirii se face numai în situația când există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor (art. 14)

Asigurarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin P.U.G. Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Regulamentul general de urbanism H.G.R. 525/1996.

Amplasarea unităților industriale care pot polua atmosfera sau produc zgomot ori vibrații în zonele rezidențiale de odihnă și agrement este interzisă.

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

Autorizarea se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei 2 la Regulamentul general.

Din analiza zonelor funcționale rezultă că în general, unitățile teritoriale nu au atins un procent de ocupare optim.

Procentul de ocupare a terenului este un indicator important. El poate fi utilizat în planificarea localităților respectând principiile dezvoltării durabile, urmărindu-se limitarea ocupării excesive, sau deficitare, cu construcții, a terenurilor.

2.2.7. Lucrări de utilitate publică (art. 16)

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

Aceste lucrări de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, orașului, județului sau persoanelor fizice ori juridice cu schimbarea funcțiunii și afectarea regimului juridic al terenurilor, necesitând, după caz exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate iar autorizarea se face în baza documentației de urbanism aprobată.

În cazul lărgirii străzilor, amplasarea construcțiilor noi se va face retras, în conformitate cu regimul de aliniere propus.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii a construcțiilor

În cap. 2.3 al Regulamentului general sunt prezentate condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor care se referă la:

- Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii față de:

- punctele cardinale (art. 17)
- drumurile publice (art. 18)
- aliniament (art. 23)
- în 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-edilitară

- rețele de apă, canal, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații (art. 27,28)

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

- parcelarea (art. 30)
- înălțimea construcțiilor (art. 31)
- aspectul exterior al construcțiilor (art. 32)

2.7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor (art. 33) spații verzi (art. 34) și împrejurimi (art. 35).

Aceste reguli corespunzătoare articolelor prezentate în Regulamentul general vor fi dezvoltate în Cap. IV care analizează prescripțiile specifice de construibilitate la nivelul zonelor și subzonelor.

CAP. III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Zone și subzone funcționale

Fiecare localitate s-a considerat o unitate teritorială de referință (U.T.R.).

În funcție de zona funcțională preponderentă din cadrul unităților teritoriale s-au delimitat subzonele.

Trupurile izolate, în general de gospodărie comună (platforme gunoie, 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 instituții 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 moara)
- 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 comunala cu subzonele:
 - Gcc- cimitire
 - Gcs- amenajări salubritate
- TE - zona pentru echipare tehnico-edilitară
- C - zona pentru cai de comunicație rutiere

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:

- instituții publice
- comerț și servicii
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, parcaje

Funcțiuni compatibile:

- activități productive nepoluante
- gospodărie comunala

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
- comerț 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 comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor.
- activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi.

Utilizări permise cu condiții

Locuințe individuale și colective cu condiția existenței unui P.U.Z. aprobat.

Interdicții temporare

Se interzice temporar construirea de locuințe cu funcțiuni complementare până la

Înlăturarea riscurilor naturale.

Utilizări interzise

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice.
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă 150 mp. și front minim la strada, 8 m. pentru locuințe înșiruite și 12 m. pentru locuințe cuplate și izolate.
- exploatări de zăcământ
- instalarea de chioșcuri, garaje pe domeniul public

4.1.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

a) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Fata de punctele cardinale (art. 17).

Locuințele trebuie astfel amplasate încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și camerei de zi.

În caz contrar cel puțin o camera să fie orientată favorabil.

Pentru locuințe colective în ansambluri de locuit se va evita amplasarea pe direcția est - vest.

Față de drumurile publice (art. 18)

Locuințele vor fi amplasate conform legii, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și ținând cont de supralărgirea drumurilor acolo unde este cazul conform studiului de circulație.

În acest sens conform profilului transversal tip limita împrejuririlor sau a construcțiilor va fi la 12.0 m. din axul drumului județean, pe ambele părți ale drumului și de 13.0 m pentru drumul național.

Pentru drumurile comunale distanța măsurată din axul drumului până la gardul proprietății va fi de 10.0 m.

Față de aliniament (art. 23)

Construcțiile de locuit pot fi amplasate în următoarele situații:

- pe aliniament în cazul când frontul construit existent se confunda cu linia de demarcație a proprietăților către strada.

- retras de la aliniament în cazurile:
- înscrierea la regimul de aliniament existent
- lărgirea drumului
- obținerea unor distanțe de protecție. fata de rețelele tehnico-edilitare.
- posibilitatea creării unor piețe sau degajamente
- lipsa aliniamentului la construcțiile existente constituie un element de particularizare și specific local dacă nu prejudiciază funcțiunile învecinate prin poziție sau aspect.

Se pot obține aliniamente variabile în limitele admise de normative

Amplasarea în interiorul parcelei (art. 24)

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

1. să aibă o suprafață minimă de 150 mp;
2. să aibă un front la strada de:
 - minim 8,0 m, în cazul locuințelor înșiruite (doua calcane laterale);
 - minim 9,0 m, în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterala);
 - minim 12,0 m, în cazul locuințelor izolate (patru fațade);
3. în cazuri parcelelor de colț, situate la intersecția a doua străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de 12,0 m. (în cazul locuințelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15,0 m. (în cazul locuințelor izolate, cu patru fațade),

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate.

Fata de limita laterala sau posterioară a parcelei, distanta oricărei clădiri nu trebuie sa fie mai mica de 3,00 m.

Distanta se majorează la 4,00 m în cazul când locuința se amplasează fata de limita unei proprietăți cu funcție de producție sau servicii si la 6,00 când este amplasata fata de un calcan al unei unități productive existente.

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

Pentru a fi construibilă o parcela trebuie sa aibă acces la un drum public.

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

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

- accese carosabile pentru locatari
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere si mijloacele de stingere a incendiilor.

- accese la parcaje si garaje

- accese pietonale.

În interiorul zonelor parcelate se prevăd alei carosabile cu o lungime de maxim 25,00 m. si lățime 3,5 m. În cazul când sunt mai lungi se prevăd supralărgiri de depășire si pentru manevre de întoarcere. Accesele carosabile între 30,00 m si 100,00 m vor fi prevăzute cu doua benzi (7,00 m).

La aceste dimensiuni se vor adăuga lățimile șanțurilor de scurgere a torenților acolo unde este cazul cât și trotuare minimale măcar pe una din laturi.

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

Autorizarea oricărei construcții, destinata locuirii este permisa numai daca exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente in zona.

În cazul locuințelor unifamiliale se pot autoriza cu condiția realizării de soluții de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protecția mediului sau cu obligația racordării locuinței la rețeaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

Se va respecta distanta minima de 30,00 m între sursa de apa si fosa septica din cadrul parcelelor. Lucrările de racordare si branșare la rețeaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau beneficiarul locuinței.

Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în funcție de condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Orice gospodărie individuala cat si cele colective vor fi prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere in containere.

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

Parcelarea (art. 30)

Autorizarea executării parcelărilor pentru construcțiile in regim izolat sau cuplat este permisa in baza prezentului regulament numai daca laturile au fronturi minime la strada 12 m. iar suprafața de 200 mp. Pentru realizarea de locuințe in regim închis (înșiruite, covor) frontul la strada este minim 8,00 m. si suprafața de 150 mp. Adâncimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu lățimea sa.

Înălțimea construcțiilor (art. 31)

Regimul de înălțime se stabilește în funcție de:

- regimul de înălțime mediu existent in zona sau clădirilor învecinate (amplasate alăturat de aceeași parte a străzii).
- închiderea câmpului vizual cu un cap de perspectiva.
- necesitatea obținerii unor volume dominante.

Prescripțiile din regulament vor stabili pentru fiecare unitate teritorială limita minimă de înălțime în baza analizei situațiilor distincte și în corelare cu alți parametri cum ar fi:

- respectarea regulilor de compoziție arhitecturală - urbanistică a zonei.
- punerea în valoare a mediului natural și construit existent.

Aspectul exterior al construcțiilor (art. 32)

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, conformarea acoperișului și învelitorii, registre de înălțime).

Prescripțiile vor urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală a clădirilor și aspectul urbanistic al unităților teritoriale unde sunt amplasate.

Autorizarea executării locuințelor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcționării acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Procentul de ocupare a terenului (art. 15)

Autorizarea executării locuințelor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

Conform anexei 2 a H.G. nr. 525 / iulie 1996 în zonele rezidențiale POT maxim este:

35% pentru zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P + 1-2

20% pentru zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 2 nivele.

40% pentru zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente).

POT pentru locuințe cu loturi individuale este cuprins între 20%- 40% în funcție de numărul de niveluri, iar pentru locuințele cuplate sau înșiruite între 25% -35%;

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

Parcaje (art. 33)

În amplasarea parcajelor și garajelor se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea lor.

Pentru amplasarea parcajelor de mare dimensiune sunt necesare studii de impact atât a circulației din zonă cât și asupra mediului înconjurător.

Conform Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme (P 132-93) distanța minimă de protecție față de frontul de locuințe este de 15,00 m.

Spații verzi și plantate (art. 34)

Nu se vor autoriza construcții amplasate în spații verzi și plantate existente amenajate. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile în localități se recomandă optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradale (Legea 137/1995).

Împrejmuiri (art. 35)

Se vor autoriza:

- împrejmuiri de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat.
- împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare, realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, din gard viu sau după modul tradițional de realizare a împrejmuirilor din zonă.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare vor fi de preferință opace cu o înălțime minimă de 2,00 m.

În vederea conservării caracterului zonelor sau ansamblurilor se recomandă împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Porțile se vor deschide spre incintă.

Aspectul exterior al împrejmuirilor ca și cel al clădirilor pe care le protejează nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

4.1.4. Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

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

Acesta se stabilește în mod diferențiat în funcție de parcele, procentul de ocupare a terenurilor, regimul de înălțime și echiparea edilitara.

Pentru loturi cu locuințe individuale C.U.T este cuprins între 0,2 și 0,7.

Pentru parcele cu locuințe cuplate C.U.T. este cuprins între 0,25 și 0,7.

Pentru locuințe colective și funcțiuni complementare C.U.T. este cuprins între 0,75 și

1,5.

4.2. ZONA CENTRALA

4.2.1. Generalități

Subzone funcționale

- subzona de instituții publice și servicii de interes general IS.

- ISa – administrative

- ISi – învățământ

- ISc – cultura

- ISco – comerciale

- ISs – sănătate (dispensar uman)

- ISb – dotări de cult

- subzona de căi de comunicație rutiere C

Funcțiunea dominantă a zonei

Zona centrală are o funcțiune complexă de interes public. Este o zonă mixtă cu funcție de interes general, cu dotări publice.

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism)

- spații verzi amenajate

- accese pietonale carosabile, parcaje

4.2.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise:

Orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancară, locuințe cu finisaje pretențioase, de cea mai bună calitate care să confere centrului civic o ținută deosebită.

Amenajări de zone verzi publice, accese pietonale carosabile și parcaje autoturisme.

Utilizări permise cu condiții

Orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.

Pentru investiții din competențe de aprobare a guvernului sau a altor organe ale administrației centrale de stat sunt necesare avizele organelor centrale interesate.

Utilizări interzise :

Se interzice autorizarea construcțiilor amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei centrale care pot crea incomodări sau disfuncționalități.

4.3. ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

4.3.1. Generalități,

Subzone funcționale

- ISa – subzona cu construcții administrative

- ISc – subzona cu construcții de cultură

- ISi – subzona cu construcții de învățământ

- ISs – subzona cu construcții de sănătate

- ISco – subzona cu construcții comerciale

- ISsr – subzona cu construcții pentru servicii

- ISb – subzona cu construcții de cult

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii și este caracteristică pentru fiecare subzonă funcțională.

Funcțiuni complementare admise în zonă

Locuire, comerț și alimentație publică

4.3.2. Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei

Utilizări permise

Utilizările permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, cultură, comerț, administrație, etc.).

Sunt permise modificări, renovări sau completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter IS.

Sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii în toate subzonele precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale) în zona LM.

Interdicții temporare

Se interzice temporar până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z-uri sau P.U.D-uri construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.-urile mixte până la elaborarea și aprobarea unui PUD.

- în zonele L până la elaborarea și aprobarea P.U.Z-ului.

- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală cu condiția unei documentații de urbanism aprobate și obținerea avizului pentru protejarea impusă subzonei unde este cazul.

Interdicții permanente

Utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă care pot crea incomodări și disfuncționalități și orice alt fel de construcții și amenajări exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice.

Nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice amplasarea de chioșcuri (construcții provizorii) pe domeniul public.

4.3.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa nr. 1 amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor și condițiilor specifice de funcționare:

- Amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone urbane, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei.

- Amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zonele mixte).

- Amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor și serviciilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleiași categorii.

Respectarea condițiilor de amplasare conținute în anexa nr. 1 H.G. 525/96 impune următoarele precizări:

1. Construcții administrative

Amplasarea sediilor de birouri se face atât în zona centrală cât și în celelalte zone cu activități urbane, în funcție de necesitățile specifice fiecărui tip de activitate.

2. Construcții comerciale

Unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiuni complementare).

Funcționarea unităților de alimentație publică este condiționată de obținerea avizului de mediu.

Construcțiile comerciale se amplasează în zona centrală, zona rezidențială în construcții independente, la parterul blocurilor de locuit sau în locuințe particulare.

Piața agroalimentară se poate amplasa în zona de interes comercial sau la minimum 40 m. față de clădiri cu alte funcțiuni decât cea comercială.

3. Construcții de cult

Construcțiile de cult vor fi amplasate în funcție de numărul de practicanți, în condițiile legii.

Autorizarea acestora se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Cimitirile sunt de regulă amplasate la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor.

Amplasarea construcțiilor de locuințe față de aceste cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare, 50,00 m. distanță între limita incintă și orice construcție.

4. Construcții de cultura

Se pot amplasa în zona centrală, zona verde sau în zone destinate dotărilor de cultura.

Se interzice amplasarea lor în vecinătatea unităților poluante.

Construcțiile pentru agrement, vor fi amplasate de preferință în zona verde sau în cea de agrement.

5. Construcții de învățământ

Învățământ școlar general, licee, școli profesionale sunt amplasate în zonele de locuit cu o distanță maximă de parcurs de 1.000 m.

6. Construcții pentru sănătate

Dispensarele teritoriale pot fi amplasate în clădiri independente sau în cadrul unor construcții cu funcțiuni compatibile.

Dispensarul poate fi cuplat cu farmacie, staționar sau poate fi independent. Se interzice amplasarea lor în vecinătatea surselor de poluare.

Orientarea față de punctele cardinale.

Se face corespunzător funcțiilor și normelor tehnice caracteristice fiecărei unități în parte (anexa 3 H.G. 525/96 și art. 17, pag. 9).

Amplasarea față de drumurile publice se face conform Ordonanței nr. 43 din 28 august 1997, republicată, privind regimul drumurilor. Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării asupra traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitară.

4.4. ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE

4.4.1. Generalități

Tipurile de subzone funcționale

A - zona unități agricole nepoluante

ID - zona unități industriale nepoluante

Funcțiunea dominantă a zonei

Zona unităților industriale este cea de producție de tip mică industrie, servicii, depozite.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- construcții destinate depozitării, stocării, ambalării și trierii.

- cai de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente

- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare, de deservire
- servicii compatibile funcțiunilor zonei

4.4.2. Utilizare funcțională

Utilizările permise sunt:

- cele cu caracter de producție sau de servicii
- sunt permise amenajări specifice unităților industriale și activităților agrozootehnice
- orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

Utilizări permise cu condiții:

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

Pentru dezvoltarea unităților economice în limitele actuale ale incintelor se vor obține avize de la Agenția de Protecție a Mediului și Inspectoratul Județean de Sănătate Publică.

Utilizări interzise:

- construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

4.4.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

a) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea obiectivelor agricole și industriale se va face fără a se prejudicia salubritatea, mediul, spațiile de odihnă, starea de sănătate și de confort a populației.

Se vor amplasa numai unități de prestări servicii care să nu creeze riscuri pentru sănătate sau disconfortul locatarilor prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice. Acestea se vor amplasa în clădiri separate la distanța minimă de 15 m. între limita incintei și fațada locuințelor cu ferestre.

Între zonele de locuit și întreprinderile agricole și industriale care poluează atmosfera sau produce zgomot se asigură zone de protecție sanitară.

Orientarea față de punctele cardinale (art. 17)

Pentru toate subzonele orientarea se va realiza prin dispunerea construcțiilor în conformitate cu normele tehnice și tehnologice specifice activităților industriale ce urmează să se desfășure.

Retragerea construcțiilor față de aliniament (art. 23) se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

Stabilirea regimului de aliniere s-a făcut pentru fiecare unitate teritorială de referință în conformitate cu particularitățile zonei.

Amplasarea față de drumurile publice (art. 18)

Pentru toate subzonele existente în zonele rezidențiale amplasarea construcțiilor de tip extindere sau construcții noi în cadrul incintei proprii spre DN, DJ sau DC vor evita activitățile care prin natura lor au un aspect dezagreabil: depozite de deșeuri, combustibili solizi, etc.

Astfel de construcții vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele de protecție.

Făta de drumurile publice construcțiile vor fi retrase astfel încât să se poată realiza spații verzi de aliniament cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a incintei.

Terenul aferent depozitelor de suprafață sau subterane de materii explozive trebuie împrejmuț.

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

Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unităților productive și accesul pietonilor se vor face în corelare cu organizarea circulației majore.

Pentru toate incintele se vor asigura accese pentru intervenție în caz de incendiu.

trebuie sa se asigure o circulație fluenta pentru toți participanții la trafic.

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

Este necesar avizul serviciilor de specialitate din cadrulul consiliului local pentru accesese din arterele urbane.

Pentru accesesele carosabile din drumurile publice național și județean pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri si Poduri.

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

Autorizarea executării unor construcții de producție este permisa numai daca exista posibilitatea racordării la rețelele existente.

În funcție de specificul activității se va stabili parametrii de consum. Beneficiarul se obliga sa prelungească rețeaua existenta, să mărească daca este necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele. Branșamentul va fi suportat de beneficiar.

Pentru valorificarea zonelor cu rețele tehnico-edilitare se vor autoriza realizarea construcțiilor în unități teritoriale dotate cu rețele tehnico-edilitare. În acest sens terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol.

d) Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului și construcțiilor

Dezvoltarea unităților economice se va face numai în incintele unităților existente

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

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

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

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

Conform legii nr. 525/1996 se vor autoriza construcțiile industriale prevăzute cu parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață 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 autorizează executarea construcțiilor numai daca exista posibilitatea realizării parcajelor in afara domeniului public.

După caz se vor prevedea spatii verzi cu rol de protecție in special pentru unitățile orientate la drumurile publice. Aceste zone vor avea o suprafață minima de 20% din suprafața totala a incintei.

Împrejurimile pe lângă caracterul lor utilitar, de delimitare și protecție a incintei sunt de interes public, datorita calității de participare la crearea peisajului urban.

Aspectul împrejurimilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al construcțiilor din incinta.

4.5. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALA

4.5.1. Generalități

Subzone funcționale

- subzona de cimitire GCc

- subzona amenajări salubritate GCs.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este aceea de gospodărire a localității care consta în

exploatarea amenajărilor de salubritate și a cimitirelor în U.T.R.-urile specifice și în subzonele destinate.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- spații verzi cu caracter de plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- depozite de deșeuri industriale;

4.5.2. Utilizare funcțională.

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Se vor executa numai lucrări specifice zonei, cu funcțiuni de gospodărie comună (extinderi, modernizări, reamenajări).

Extinderile se fac numai în limitele U.T.R.-urilor specifice sau subzonelor destinate.

Amenajări de alei pietonale, spații verzi, parcaje.

Utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate pentru captare și rezervoare, platforma de gunoi, etc.

Extinderea nu este permisă decât cu condiția elaborării unei documentații tehnice de specialitate și a respectării unei zone verzi de protecție.

Întrucât Primăria nu dispune de terenuri proprii optime ca distanță de protecție sanitară, se recomandă amenajarea platformelor de gunoi conform condițiilor tehnice de funcționare și exploatare impuse de normele sanitare.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnică - edilitară asigurată (capacități) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesați.

Se instituie protecție sanitară față de unitățile de salubritate cu riscuri sanitare (platforma gunoi).

4.5.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor Conform Legii nr. 137/1995, a Ordinului MS nr. 536/1997, se instituie zona de protecție sanitară față de unitățile de salubritate cu riscuri sanitare:

- rampa gunoi 1000 m.
- cimitire 50 m.

Conform Legii nr. 107/1996 și H.G. nr. 101/1997 se instituie zona de protecție sanitară pentru sursele de apă, stațiile de pompare și rezervoarele de înmagazinare. Astfel pentru stația de pompe și rezervoare se va institui o zonă de protecție de 20 m de la limita incintei.

4.6. ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

4.6.1. Generalități

Subzone funcționale

- subzone cu construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare TE
- trasee conducte pentru rețele tehnico-edilitare.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este exploatarea rețelelor edilitare.

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- construcții aferente lucrărilor edilitare
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție

- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcțiile aferente.

4.6.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise

- instituții care coordonează activitatea în domeniu
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare.

Utilizări permise cu condiții

În subzona TE , la amplasarea construcțiilor (extinderi sau noi) ca și la efectuarea amenajărilor aferente se va ține cont de reglementările impuse de Regulamentul general de urbanism.

Nu se vor face extinderi în detrimentul zonelor în care sunt înglobate.

4.6.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Conform normelor în vigoare se instituie zona de protecție sanitară pentru sursele de apă, stațiile de pompare și rezervoarele de înmagazinare. Astfel pentru stația de pompe și rezervoare se va institui o zonă de protecție de 20 m. de la limita incintei.

Pentru zone de protecție sanitară, trasee și servituti de utilitate publică amplasate în extravilan este necesară scoaterea din circuitul agricol pentru folosința de utilitate publică admise potrivit prevederilor legii 18/1991, art. 71, alin. 2.

Obținerea aprobării de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole se obține de la organele agricole județene pentru terenuri cu suprafețe sub 1 Ha, de la Ministerul Agriculturii și Alimentației pentru terenuri cu suprafața până la 10 Ha și de la Guvern pentru suprafețe peste 100 Ha.

Conductele de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport, gaze țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații ori construcții de acest gen se vor amplasa în fâșiile de siguranță și de protecție ale drumurilor.

4.7. ZONA CAI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE (art. 18)

4.7.1. Generalități

Subzone funcționale

- subzone cai de comunicație rutieră Cr

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea este aceea de transporturi rutiere.

Funcțiuni complementare admise în zona

Unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere.

4.7.2. Utilizări funcționale

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care sunt specifice, conform cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

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

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare):

c) platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun.

d) zone verzi mediane, laterale și fâșii intermediare

e) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau alte

instalații și construcții de acest gen.

Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea

acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bune desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitară.

4.7.3. Zona căi de comunicație feroviara și amenajări aferente :

Amplasarea față de cai ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R. S.A.”

Prin O.G.27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul se prevede:

- zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin P.U.G., se vor evidenția /delimita în cadrul acestuia în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale.

- zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare.

Reguli privind amplasarea și autorizarea construcțiilor :

1. O.G.12/1998 art. 29 al. (2) - Se instituie zona de siguranță a infrastructurilor feroviare publice care cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20,00m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului:

- a. construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b. construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c. instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d. instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, este interzisă amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii.

2. O.G.12/1998 art. 29 al. (4) – Se instituie o zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100,00m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia .

Utilizări permise:

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:

- executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (O.G. 12/1998 art 29 al. (5) și OMT 158/1996 anexa 1).
- executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe

baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (HG 525/1996 republicată art. 20 al.(7)

- în zona de protecție a infrastructurii feroviare CFR S.A. este în drept să amplaseze temporar (OG 12 1998 art. 31 și 32):
- materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- parazăpezi pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor.

Utilizări interzise:

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice (OG 12/1998 art. 30):

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin 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 a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

3. Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” – S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan, cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” – S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (H.G. 525/1996 republicată art. 20 al. (8)).

4.7.4. Zona căi de comunicație aeriană și amenajări aferente

Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a zonelor de siguranță ale terenurilor de aeronautica stabilite conform legii se face diferențiat, în funcție de destinația acestora:

Utilizări permise

Construcțiile și amenajările necesare activităților de decolare – aterizare.

Utilizări permise cu condiții

Construcțiile și instalațiile destinate activităților aeronautice, cu respectarea normelor tehnice stabilite de organele administrației publice centrale specializate.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații decât cele aeronautice, cu condiția respectării normelor de protecție acustică, precum și a limitărilor de înălțime și a retragerilor fata de diversele componente ale zonelor de siguranță ale terenurilor de aeronautica, înscrise în avizul conform emis de autoritatea competentă.

Construcțiile admise vor fi balizate în sisteme de zi și de noapte.

Utilizări interzise

Amplasarea de lucrări, construcții sau instalații care prin natura lor, sau datorita procesului de funcționare pot periclita siguranța zborurilor (obiective care produc fum sau ceata artificiala, substanțe nocive, radioactive sau rău mirositoare); sisteme de iluminat care sa perturbe identificarea sistemelor de balizare a zonei; surse de energie electrica sau unde radio producătoare de perturbații în instalațiile de protecție a navigației aeriene (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, decantoare, etc.).

Amplasarea construcțiilor a căror destinație este incompatibila cu vecinătatea aeroporturilor conform prevederilor Anexei nr. 1 a prezentului Regulament este interzisă.

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

Fiecare localitate reprezintă o unitate teritoriala de referință (UTR).

Corespunzător funcțiilor complementare sau compatibile fiecare zona s-a împărțit în subzone:

În acest capitol s-au tratat numai problemele specifice pentru fiecare UTR, problemele generale caracteristice fiecărei zone funcționale sunt tratate în cap. IV.

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

Indicii existenți cu valoare mică exprimă situația de fapt. Sunt terenuri libere, gospodarii cu suprafețe mari ca urmare a proprietății private a terenului parcelat.

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

Factorii care determina indicii de control sunt:

- tipologia zonei regimul de înălțime
- mărimea și profilul comunei
- nivelul de funcționalitate și confort
- factorii ambientali

Comuna Nicolae Bălcescu este formata din următoarele unități teritoriale de referință:

U.T.R.1- Localitatea Nicolae Bălcescu - reședință de comuna formata din următoarele zone funcționale:

- zona de locuit și funcțiuni complexe formată din următoarea subunitate:

U.T.R. 1.1.- localitatea propriu-zisă;

- zona de unități industriale, depozitare și prestări servicii pentru industrie și agricultură, formată din subunitățile :

U.T.R.1.3., U.T.R.1.4. (METRO, S.C. SUIN PROD, AGROINDUSTRIALA, AGROPREST, PROTAN, C.E.T.- antestație, C.I.C.- haltă, I.R.E.- stație transformare, unități depozitare și prestări servicii), - care reprezintă agenți economici existenți și terenuri libere rezervate pentru unități de producție noi, de tip industrial și prestări servicii pentru producție agroindustrială, depozitare.

- zona de construcții aferente lucrărilor tehnico – edilitare, formată din subunitățile:

U.T.R. 1.2. - care reprezintă stația de pompare și puțuri forate.

U.T.R. 1.7. – care reprezintă S.R.M.

- zona de gospodărie comunală formată din subunitatea:

U.T.R. 1.5. - care reprezintă groapa ecologică de gunoi.

- zona căi de comunicație și construcții aferente, formată din subunitatea :

U.T.R. 1.6 - care reprezintă o unitate a D.G.R.S. și zona gării.

U.T. R.1.1.

1. GENERALITĂȚI

Unitatea teritorială traversată de drumul național DN 2, DJ 252 D, DC169 și CF Bacău – Adjud, reprezintă reședința comunei Nicolae Bălcescu.

Este o unitate teritorială de referință mixtă având o funcțiune complexă de interes general : producție cu profil industrial și agricol, depozitare și obiective publice în coabitare cu funcția de locuire.

Zona de locuit este reprezentată de construcții P, P+1 și blocuri P+2 cu spații libere la parter. Obiectivele de interes public sunt reprezentate de instituții administrative, de cultură, comerț, sedii de instituții publice.

1.1. Subzone funcționale

- subzona rezidențială cu clădiri P, P+1 - L
- subzonă de instituții și servicii de interes general - ISa
 - administrative - ISa
 - financiar bancare - Isf
 - unități de învățământ - ISi
 - unități comerciale - ISco
 - unități servicii - Issr
 - cult (biserică) - ISb
- subzonă unități industriale nepoluante –In
- subzonă unități agricole nepoluante – An
- subzonă spații verzi amenajate, sport –Sv
- subzonă gospodărie comunală – cimitir – GCc
- subzonă echipare tehnico – edilitară – TE
- subzonă căi de comunicație : - căi rutiere - CCr
 - căi ferate - CCf
 - căi aeriene - CA
- subzonă cu destinație specială – DS

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

2.1. Utilizări permise

Pentru toate subzonele sunt permise orice fel de construcții și amenajări care sunt compatibile cu fiecare subzonă :

- obiective de interes public pentru care s-au rezervat amplasamente în zona centrală
- locuințe de tip P, P+1 respectând subzonele din cadrul unității teritoriale.

a) Pentru subzonele de locuit sunt permise :

- comerț și servicii sociale, profesionale
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi
- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor cu afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor.
- amenajări spații verzi
- accese pietonale, carosabile și parcaje.

b) Pentru subzonele cu instituții publice și servicii de interes general sunt permise:

- utilizări specifice subzonei respective acărei funcțiune o definește,
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi dar numai în incintă.

c) Pentru subzonele cu unități economice cu caracter industrial sau agricol sunt permise:

- cele ca caracter de producție de profil
- amenajări specifice unităților din fiecare subzonă
- orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice
- perdele de protecție
- zona verde amenajată.

d) Pentru subzonele de gospodărie comunală sunt permise :

- lucrări specifice ca extinderi, modernizări, amenajări.

2.2. Utilizări interzise

În fiecare subzonă sunt interzise orice fel de construcții sau amenajări care nu sunt compatibile cu funcțiunea respectivă. Pentru subzonele de locuit sunt interzise:

- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice,
- instalări de chioșcuri și garaje pe domeniul public fără un studiu în prealabil.

2.3. Utilizări permise cu condiții

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru subzona respectivă prin P.U.G.
- pentru dezvoltarea unităților economice în limitele actuale ale incintelor se vor obține avize de mediu și sănătate.
 - se interzice temporar construirea de locuințe sau construcții cu funcțiuni complementare în subzonele rezidențiale până la elaborarea și aprobarea P.U.Z. – urilor.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii (art. 17,18,20,23,24)

Unitatea teritorială are multe disponibilități de teren pentru construcții și nu este complet sistematizată.

Se recomandă pentru perioada imediat următoare păstrarea caracterului zonei de locuit, cu subzonele instituite care au fost reglementate prin P.U.G. Construcțiile vor fi dispuse la aliniamentul existent.

În amplasarea construcțiilor se va păstra o distanță de 13,00m față de DN, 12,00m față de DJ, 11,00m față de DC și 5,50m față de drumurile locale.

Nu se va construi în zona de protecție a căii ferate pe distanța de 100,00m de la limita cadastrală a CF. În cazul amplasării unor construcții în zona de protecție este necesar avizul SNCFR Regionala Iași.

Se vor stabili distanțe minime de protecție sanitară între zonele de locuit protejate și unități care pot aduce riscuri sanitare. Nu se vor autoriza construcții în zona de protecție sanitară a cimitirului pe o distanță de 50,00m față de limita incintei.

Față de conducta de aducțiunea a apei se va păstra o distanță de 30,00m și 20,00m

Față de conducta de distribuție.

Construcțiile vor fi amplasate în interiorul parcelei conform art. 24.

Față de punctele cardinale locuințele sunt amplasate astfel încât să se evite

orientarea camerelor de locuit spre nord.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și pietonale (art. 25,26)

Nu se vor autoriza construcțiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute. În cazul când nu este un acces carosabil, autorizația de construire se eliberează numai cu avizul și respectând condițiile impuse de I.S.U.

Pentru subzonele unde se impune întocmirea unor P.U.Z.- uri se va avea în vedere organizarea unor drumuri de acces ce vor deservi fiecare lot rezultat în urma parcelării.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară (art. 27,28)

În subzonele care vor beneficia de o echipare completă tehnico – edilitară, proprietarii construcțiilor se vor obliga să se racordeze la rețele. Unitatea teritorială, va beneficia de alimentarea cu apă centralizată, canalizare, alimentare cu gaze. Extinderea rețelilor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetul local se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială de către investitorii interesați.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor (art. 30,31,32)

În funcție de dotarea tehnico – edilitară și regimul de înălțime din zonă se propun două subzone: cu locuințe de tip P+1 și locuințe de tip rural P.

Se vor autoriza construcții numai pentru loturi construibile conform art. 30 din Regulamentul General.

Se impune realizarea unei plastici arhitecturale care să se încadreze în specificul zonei, în arhitectura tradițională caracteristică locuințelor individuale și folosirea materialelor tradiționale specifice zonei.

Față de procentul de ocupare de 20% - 40% pentru zonele rezidențiale cu locuințe în funcție de numărul de niveluri, în urma analizei făcute s-a ajuns la un P.O.T. de **43,88%** datorat și situației existente.

3.5. Reguli de amplasare a parcajelor, spații verzi și împrejurimi (art. 33, 34,35)

a) Parcaje

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și a construcțiilor împotriva factorilor poluanți generați de amplasarea parcajelor și garajelor. Distanța minimă de protecție față de frontul de locuințe este de 15,00m.

b) Spații verzi

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile în localități se recomandă optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a aliniamentelor de arbori și protecției stradale.

Spațiile verzi și plantateși plantate sunt construite în accepțiunea regulamentului din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei cu plantații de arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, grădini cu flori.

Se impune pentru perspectivă o mare atenție în ceea ce privește amenajarea și întreținerea spațiilor verzi.

Este necesar să se amenajeze zona de protecție a C.F. și zona verde de aliniament la DN 2.

c) Împrejurimi

În condiția prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi de aliniament care intersectează atât domeniul public cât și cel privat, transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor, integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- Împrejmuiri opace, amplasate pe limitele laterale și posterioare realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.

Pentru ambele categorii aspectul împrejmuirilor vor fi supuse aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției considerându – se că toate elementele definatorii aparțin spațiului public.

În vederea conservării caracterului zonei se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

Împrejmuirile locuințelor către DN vor fi tratate cu mai mare atenție, autorizarea împrejmuirilor la aliniamentul propus va avea în vedere importanța drumului național.

U.T.R. 1.3. și U.T.R. 1.4.

1. GENERALITĂȚI

1.1 Tipuri de subzone:

- zonă unități agricole – A
- zonă unități industriale, depozitare -I

1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă este cea de producție de tip industrie alimentară, activități meșteșugărești, prestări servicii, depozite și activități agrotehnice.

1.3. Funcțiuni complementare admise ale zonei

- construcții destinate depozitării,
- căi de comunicație rutiere și construcții aferente,
- construcții aferente lucrărilor tehnico – edilitare,
- servicii compatibile funcțiunilor zonei.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări permise

- cele cu caracter de producție sau de servicii
- amenajări specifice unităților industriale agrozootehnice
- construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

2.2 Utilizări permise cu condiții

- construcții și amenajări care îndeplinesc condiții de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

2.3. Utilizări interzise

- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea obiectivelor industriale se va face fără a se prejudicia starea de sănătate și de confort a populației
- Acestea se vor amplasa la distanță minimă de 15,00m între limita incintei și fațada locuințelor

- Între zonele de locuit și întreprinderile industriale care poluiază atmosfera sau produce zgomot se asigură zone de protecție sanitară
- Retragerea construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).
- Amplasarea construcțiilor spre DN care prin activitățile lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, combustibili solizi), este retrasă de la circulația principală și mascată cu perdele de protecție.
- Față de drumurile publice construcțiile vor fi retrase astfel încât să se poată realiza spații verzi de aliniament cu rol de protecție.
- Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unităților productive și accesul pietonilor se va face în corelare cu organizarea circulației majore.
- Autorizarea executării unor construcții de producție este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente.
- Pentru integrarea în plastica arhitecturală a unităților teritoriale este necesar să existe o preocupare în renovarea și modernizarea fondului construit a unităților economice dispersate în zonă, studierea fațadelor pentru găsirea unor plastici arhitecturale adecvate.
- Se vor autoriza construcții industriale prevăzute cu parcaje în funcție de specificul activității și numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.
- Se vor prevedea spații verzi cu rol de protecție în special pentru unitățile orientate la drumurile publice.
- Împrejuririle pe lângă caracterul lor utilitar de delimitare și protecție a incintei sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului urban.

U.T.R.1.2 și U.T.R. 1.7.

1. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă este aceea de exploatare a amenajărilor tehnico – edilitare (stația de pompare, puțuri forate, S. R. M.).

1.1. Subzone funcționale

- subzone cu construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico – edilitare
- trasee conducte pentru rețele tehnico – edilitare.

1.2. Funcțiuni complementare admise ale zonei

- construcții aferente lucrărilor edilitare
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcții aferente.

2.UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări permise

- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare.

2.2. Utilizări permise cu condiții

În subzonă TE se va ține seama de reglementările impuse de Regulamentul General de Urbanism și nu se vor face în detrimentul zonelor în care sunt înglobate.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

- Pentru zone de protecție sanitară și servituți de utilitate publică amplasate în

extravilan este necesară scoaterea din circuitul agricol printru folosință de utilitate publică admise.

- Conductele de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice și telecomunicații se vor amplasa în fâșiile de siguranță și protecție ale drumurilor.

U.T.R.15.

1. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă este cea de gospodărire a localității care constă în exploatarea amenajărilor de salubritate și anume groapa ecologică de gunoi.

1.1. Subzone funcționale

- subzonă cu construcții și amenajări edilitare - Gce
- subzonă de cimitire - GCc
- subzonă amenajări salubritate GCs.

1.2. Funcțiuni complementare admise ale zonei

- spații verzi cu rol de plantații de protecție
- accese pietonale, carosabile, parcaje
- depozite de deșeuri industriale.

2.UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

2.1.Utilizări permise

- construcții sau amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- lucrări specifice zonei cu funcțiuni de gospodărie comunală
- extinderi numai în limitele acestor U.T.R.-uri.
- amenajări de alei pietonale, spații verzi, parcaje.

2.2. Utilizări permise cu condiții

- construcții și amenajări necesare unei bune gospodăririi a localității conform reglementărilor propuse în documentațiile tehnice de specialitate, respectarea zonei verzi de protecție precum și a condițiilor tehnice de funcționare și exploatare impuse de normele sanitare europene.

3.CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Se instituie zonă de protecție sanitară față de unitățile de salubritate cu riscuri sanitare:

- groapa de gunoi ecologică - 1000,00m
- cimitire – 50,00m

Se instituie zonă de protecție sanitară pentru surse de apă , stații de pompare sau rezervoare de îmagazinare – 20,00m, de la limita incintei.

U.T.R. 1.6.

1. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei este de transport feroviar și destinație specială reprezentată de o unitate D.G.R.S.

1.1. Funcțiuni complementare admise în zonă

- unități ale întreprinderilor de transport rutier sau feroviar teritoriale

2. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

2.1. Utilizări permise

- construcții și amenajări adiacente drumurilor publice care sunt specifice
- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii de cale ferată
- construcții care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan și care se autorizează cu avizul C.N. C.F.R. S. A. (zona de protecție este fâșia de teren cu o lățime de 100,00m de la limita zonei cadastrale C.F.R. de o parte și de alta a căii ferate.

2.2. Utilizări admise cu condiții

- lucrări de investiții care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. S.A., și anume :
 - căi ferate industriale
 - lucrări hidrotehnice
 - traversarea căii ferate de drumuri prin pasaje denivelate
 - subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, electrice, apă, gaze.

2.3. Utilizări interzise

- construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare,
- efectuarea de lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului, depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

U.T.R. 2 – Localitatea Valea Seacă - formată din următoarele zone funcționale:

- **zonă de locuit și funcțiuni complementare** formată din subunitățile:

U.T.R. 2.1. - care reprezintă localitatea propriu-zisă,

- zona de construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, formată din subunitățile

U.T.R. 2.2. - care reprezintă stația de pompare și puțul forat.

U.T.R.2.1.

1.GENERALITĂȚI

Unitatea teritorială este străbătută de drumul județean DJ 119 și drumul comunal DC 169, are un caracter mixt, cu unități de producție, obiective publice și servicii de interes general în coabitare cu funcția de locuire, cu gospodării de tip rural.

1.1. Funcțiuni complementare admise

- comerț și servicii
- activități productive pentru mici întreprinzători
- dotări de utilitate publică.

1.2. Subzone funcționale

- subzona de locuit - L
- subzonă mică producție și depozitare - ID
- subzonă unități agricole nepoluante - A
- subzonă instituții publice și servicii:
 - învățământ - ISi
 - unități comerciale – ISco
 - unități servicii – ISsr
 - unități servicii sănătate – ISs
 - unități de cult – ISb
- subzonă pentru gospodărie comunală :
 - cimitire - GCc
- subzonă spații verzi amenajate, sport – Sv
- subzonă căi de comunicație rutieră – C

1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

2.1. Utilizări permise

- locuințe individuale saucuplate cu regim minim de înălțime P, P+1
- comerț și servicii sociale profesionale
- activități productive care nu necesită un volum mare de transport pentru investitori particulari
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor
- amenajări spații verzi
- accese pietonale, carosabile și parcaje.

2.2. Utilizări interzise

- locuințe pe parcele necorespunzătoare care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și front minim la stradă (art. 30)
- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice
- ori ce fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime

Unitatea teritorială își va păstra caracterul rural.

Construcțiile se vor amplasa la aliniamentul existent acolo unde sunt construcții existente, retragerile față de drumurile care deservește construcțiile ce se vor realiza, vor fi de 12,00m din axul drumului județean, 11,00m din axul drumului comunal și de 5,50m din axul drumurilor locale.

Pentru prevenirea inundațiilor se impune amenajarea pârâului Valea Seacă. Nu se vor autoriza construcții în apropierea pârâului ce străbate această unitate decât cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice de consolidare și regularizare.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje (art. 25, 26, 33.)

Pentru locuințele unifamiliale cu acces la lot propriu se va asigura acces carosabil și pietonal. Nu se vor autoriza construcțiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil, autorizația de construire se eliberează numai cu avizul și respectând condițiile impuse de I.S.U.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară (art. 27, 28)

Echiparea edilitară la nivelul unității teritoriale este asigurată de alimentarea cu apă centralizată și canalizare, alimentare cu gaze în stadiul de propunere.

Realizarea rețelelor edilitare care nu pot fi finanțate din bugetul local se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor (art. 30,31,32)

a) Caracteristici ale parcelelor

- să aibă o suprafață minimă de 250,00 m în cazul existenței rețelelor de alimentare cu apă și canalizare în zonă și de 750,00 m când lipsesc fiind necesare amenajări locale.

- să aibă o lățime minimă la stradă de 9,00 m în cazul locuințelor cuplate și minim 12,00 m în cazul locuințelor izolate.

b) Înălțimea construcțiilor

Restricțiile din regulament stabilesc limita minimă. În baza analizei situațiilor distincte și corelarea cu alți parametri : respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei, punerea în valoare a mediului natural, în acest UTR înălțimea va fi P și P+1.

c) aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al construcțiilor, este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine cu aspectul construcțiilor din zonă și nu depreciază aspectul general al zonei respectând principiile de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale. Se impun materiale de construcții durabile și cu aspect agreabil.

P.O.T. realizat = **35,94%**.

U.T.R. 2.2

1. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a unității teritoriale este exploatarea rețelelor edilitare.

1.1. Subzone funcționale

- subzone cu construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico edilitare
- trasee – conducte pentru rețele tehnico edilitare.

1.2. Funcțiuni complementare admise ale zonei

- construcții aferente lucrărilor edilitare
- spații verzi cu rol de protecție
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcțiile aferente.

2.UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări permise

- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico edilitare.

2.2. Utilizări permise cu condiții

În subzonă TE se va ține seama de reglementările impuse de Regulamentul General de Urbanism și nu se vor face în detrimentul zonelor în care sunt înglobate.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

- Pentru zone de protecție sanitară și servituți de utilitate publică amplasate în extravilan este necesară scoaterea din circuitul agricol pentru folosință de utilitate publică admise.

- Conductele de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice și telecomunicații se vor amplasa în fâșiile de siguranță și protecție ale drumurilor.

U.T.R. 3 - Localitatea Galbeni - formată din următoarele zone funcționale:

- zona de locuit și funcțiuni complementare formată din următoarele subunități:

U.T.R. 3.1. - care reprezintă localitatea propriu-zisă;

- zonă de unități agricole, formată din următoarele subunități:

U.T.R. 3.2. - care reprezintă S.C. "HORTICOLA,, S.R.L.;

- zona de construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare formată din subunitățile:

U.T.R. 3.3 - care reprezintă stația de pompare și puț forat;

U.T.R. 3.4. - ACH

U.T.R. 3.5. - uzina electrică

U.T.R. 3.6 – stația de pompare RAIF.

U.T.T.3.1.

1. GENERALITĂȚI

Unitatea teritorială este străbătută de drumul județean DJ 252D, are un caracter mixt, cu unități de producție, obiective publice și servicii de interes general în coabitare cu funcția de locuire, cu gospodăria de tip rural.

1.1. Funcțiuni complementare admise

- comerț și servicii
- activități productive pentru mici întreprinzători
- dotări de utilitate publică.

1.2. Subzone funcționale

- subzona de locuit - L
- subzonă mică producție și depozitare - ID
- subzonă unități agricole nepoluante - A
- subzonă instituții publice și servicii:
 - învățământ - ISi
 - unități comerciale – ISco
 - unități servicii – ISsr
 - unități servicii sănătate – ISs
 - unități de cult – ISb
- subzonă pentru gospodărie comunală :
 - cimitire - GCc
- subzonă spații verzi amenajate, sport – Sv
- subzonă căi de comunicație rutieră – C

2.UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

2.1. Utilizări permise

- locuințe individuale sau cuplate cu regim minim de înălțime P, P+1
- comerț și servicii sociale profesionale
- activități productive care nu necesită un volum mare de transport pentru investitori

- particulari
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor
 - amenajări spații verzi
 - accese pietonale, carosabile și parcaje.

2.2. Utilizări interzise

- locuințe pe parcele necorespunzătoare care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și front minim la stradă (art. 30)
- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice
- ori ce fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime

Unitatea teritorială își va păstra caracterul rural.

Construcțiile se vor amplasa la aliniamentul existent acolo unde sunt construcții existente, retragerile față de drumurile care deservește construcțiile ce se vor realiza, vor fi de 12,00m din axul drumului județean, și de 5,50 m din axul drumurilor locale.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje (art. 25, 26, 33.).

Pentru locuințele unifamiliale cu acces la lot propriu se va asigura acces carosabil și pietonal. Nu se vor autoriza construcțiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil, autorizația de construire se eliberează numai cu avizul și respectând condițiile impuse de I.S.U.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară (art. 27, 28)

Echiparea edilitară la nivelul unității teritoriale este asigurată de alimentarea cu apă centralizată și canalizare în stadiul de propunere.

Realizarea rețelelor edilitare care nu pot fi finanțate din bugetul local se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor (art. 30,31,32

a) Caracteristici ale parcelelor

- să aibă o suprafață minimă de 250,00 m în cazul existenței rețelelor de alimentare cu apă și canalizare în zonă și de 750,00 m când lipsesc fiind necesare amenajări locale.
- să aibă o lățime minimă la stradă de 9,00 m în cazul locuințelor cuplate și minim 12,00 m în cazul locuințelor izolate.

b) Înălțimea construcțiilor

Restricțiile din regulament stabilesc limita minimă. În baza analizei situațiilor distincte și corelarea cu alți parametri : respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei, punerea în valoare a mediului natural, în acest UTR înălțimea va fi P și P+1.

c) aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al construcțiilor, este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine cu aspectul construcțiilor din zonă și nu depreciază aspectul general al zonei respectând principiile de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale. Se impun materiale de construcții durabile și cu aspect agreabil.

P.O.T. realizat = 40,26%.

U.T.R. 3.2.

1. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de activități agrotehnice .

1.1 Tipuri de subzone:

- zonă unități agricole – A
- zonă unități industriale, depozitare - I

1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă este cea de producție de tip industrie alimentară, activități meșteșugărești, prestări servicii, depozite și activități agrotehnice.

1.3. Funcțiuni complementare admise ale zonei

- construcții destinate depozitării,
- căi de comunicație rutiere și construcții aferente,
- construcții aferente lucrărilor tehnico – edilitare,
- servicii compatibile funcțiunilor zonei.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări permise

- cele cu caracter de producție sau de servicii
- amenajări specifice unităților industriale agrozootehnice
- construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

2.2 Utilizări permise cu condiții

- construcții și amenajări care îndeplinesc condiții de realizare și funcționare conform acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

2.3. Utilizări interzise

- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea obiectivelor i se va face fără a se prejudicia starea de sănătate și de confort a populației .
- Acestea se vor amplasa la distanță minimă de 15,00m între limita incintei și fațada locuințelor .
- Între zonele de locuit și unitățile de producție care poluiază atmosfera sau produc zgomot se asigură zone de protecție sanitară.
- Retragerea construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).
- Amplasarea construcțiilor spre drumurile publice care prin activitățile lor au un aspect dezagreabil este retrasă de la circulația principală și mascată cu perdele de protecție.
- Față de drumurile publice construcțiile vor fi retrase astfel încât să se poată realiza spații verzi de aliniament cu rol de protecție.
- Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unităților productive și accesul pietonilor se va face în corelare cu organizarea circulației majore.

- Autorizarea executării unor construcții de producție este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente.

- Pentru integrarea în plastica arhitecturală a unităților teritoriale este necesar să existe o preocupare în renovarea și modernizarea fondului construit a unităților economice dispersate în zonă, studierea fațadelor pentru găsirea unor plastici arhitecturale adecvate.

- Se vor autoriza construcții prevăzute cu parcaje în funcție de specificul activității și numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

- Se vor prevedea spații verzi cu rol de protecție în special pentru unitățile orientate la drumurile publice.

- Împrejmuirile pe lângă caracterul lor utilitar de delimitare și protecție a incintei sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului urban.

U.T.R.3.3., U.T.R.3.4., U.T.R.3.5., U.T.R.3.6.

1. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a unității teritoriale este exploatarea rețelelor edilitare.

1.1. Subzone funcționale

- subzone cu construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico edilitare
- trasee – conducte pentru rețele tehnico edilitare.

1.2. Funcțiuni complementare admise ale zonei

- construcții aferente lucrărilor edilitare
- spații verzi cu rol de protecție
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru onstrucțiile aferente.

2.UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări permise

- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico edilitare.

2.2. Utilizări permise cu condiții

În subzonă TE se va ține seama de reglementările impuse de Regulamentul General de Urbanism și nu se vor face în detrimentul zonelor în care sunt înglobate.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

- Pentru zone de protecție sanitară și servituți de utilitate publică amplasate în extravilan este necesară scoaterea din circuitul agricol perntu folosință de utilitate publică admise.

- Conductele de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice și telecomunicații se vor amplasa în fâșiile de siguranță și protecție ale drumurilor.

U.T.R. 4 - Localitatea Buchila - formată din următoarele zone funcționale:

- zona de locuit și funcțiuni complementare formată din subunitatea:

U.T.R. 4.1. - localitatea propriu-zisă.

U.T.R. 5 - Localitatea Lărguța - formată din următoarele zone funcționale:

- zonă de locuit și funcțiuni complementare formată din subunitatea:

U.T.R. 5.1. - localitatea propriu-zisă.

1. GENERALITĂȚI

Aceste unități teritoriale reprezintă localități componente ale comunei. Fiind asemănătoare li se vor institui aceleași prevederi prin Regulamentul Local de Urbanism. Sunt exclusiv rezidențiale cu gospodării de tip rural.

1.1. Funcțiuni complementare admise

- comerț și servicii
- activități productive pentru mici întreprinzători
- dotări de utilitate publică.

1.2. Subzone funcționale

- subzona de locuit
- subzonă instituții publice și servicii:
 - învățământ - ISi
 - unități comerciale – ISco
 - unități servicii – ISsr
 - unități servicii sănătate – ISs
 - unități de cult – ISb
- subzonă pentru gospodărie comunală :
 - cimitire - GCc
- subzonă spații verzi amenajate, sport – Sv

1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

2.1. Utilizări permise

- locuințe individuale sau cuplate cu regim minim de înălțime P, P+1
- comerț și servicii sociale profesionale
- activități productive care nu necesită un volum mare de transport pentru investitori particulari
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor
- amenajări spații verzi
- accese pietonale, carosabile și parcaje.

2.2. Utilizări interzise

- locuințe pe parcele necorespunzătoare care nu îndeplinesc condițiile de suprafață și front minim la stradă (art. 30)
- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice
- ori ce fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime

Unitatea teritorială își va păstra caracterul rural.

Construcțiile se vor amplasa la aliniamentul existent acolo unde sunt construcții existente, retragerile față de drumurile care deservește construcțiile ce se vor realiza, vor fi de 5,50 m din axul drumurilor locale.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje (art. 25, 26, 33.).

Pentru locuințele unifamiliale cu acces la lot propriu se va asigura acces carosabil și pietonal. Nu se vor autoriza construcțiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil, autorizația de construire se eliberează numai cu avizul și respectând condițiile impuse de I.S.U.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară (art. 27, 28)

Deoarece unitățile teritoriale nu au în dotare o echipare tehnico – edilitară până la realizarea investiției, rețelele edilitare care nu sunt finanțate din bugetul local se vor putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor (art. 30,31,32)

a) Caracteristici ale parcelelor

- să aibă o suprafață minimă de 250,00 m în cazul existenței rețelelor de alimentare cu apă și canalizare în zonă și de 750,00 m când lipsesc fiind necesare amenajări locale.

- să aibă o lățime minimă la stradă de 9,00 m în cazul locuințelor cuplate și minim 12,00 m în cazul locuințelor izolate.

b) Înălțimea construcțiilor

Restricțiile din regulament stabilesc limita minimă. În baza analizei situațiilor distincte și corelarea cu alți parametri : respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei, punerea în valoare a mediului natural, în acest UTR înălțimea va fi P și P+1.

c) aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al construcțiilor, este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine cu aspectul construcțiilor din zonă și nu depreciază aspectul general al zonei respectând principiile de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale. Se impun materiale de construcții durabile și cu aspect agreabil.

P.O.T. realizat = 28,67% și respectiv 40,64%.

RECAPITULAȚIE

U.T.R.1 - Localitatea Nicolae Bălcescu este formată din subunitățile:

U.T.R.1.1., U.T.R.1.2., U.T.R. 1.3., U.T.R. 1.4., U.T.R. 1.5., U.T.R. 1.6., U.T.R. 1.7.,

U.T.R.2 - Localitatea Valea Seacă este formată din subunitățile:

U.T.R.2.1., U.T.R.2.2.;

U.T.R.3 - Localitatea Galbeni este formată din subunitățile:

U.T.R.3.1., U.T.R.3.2. U.T.R.3.3. U.T.R. 3.4., U.T.R. 3.5., U.T.R. 3.6.;

U.T.R.4 - Localitatea Buchila este formată din subunitățile:

U.T.R.4.1.;

U.T.R.5 - Localitatea Lărguța este formată din subunitățile:

U.T.R.5.1.;

ANEXA 1

I. Distanțe minime admisibile ale rețelelor electrice aeriene față de clădiri

GENERALITĂȚI

Clădirile se împart în:

a. Clădiri locuințe, categorie în care sunt cuprinse:

- clădiri industriale;
- clădiri de locuit;
- clădiri anexe ale gospodăriilor situate în perimetrul circulat al curților;

b. Clădiri nelocuite, categorie în care sunt cuprinse clădirile izolate de importanță secundară, situate în afara perimetrului circulat al curților (grajduri, cotețe, hambare, magazine, ghețării, etc.) și care nu sunt destinate adăpostirii permanente ale oamenilor și animalelor.

A. Distanțe minime admisibile și traversări ale LEA 0.4 KV

Traversarea LEA 0.4 kv peste clădiri este interzisă, cu excepția clădirilor civile, care pot fi traversate numai de linii cu conductoare izolate torsadate.

Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a unei clădiri trebuie să fie de minim 1 m. Aproximarea față de clădiri se realizează în funcție de categoria de pericol a clădirii, după cum urmează:

- față de clădirile de categoriile A și B cu pericol de incendiu, distanța minimă de apropiere între axul LEA și pereții clădirii va fi de $1.5 \times$ înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere;

- față de clădirile de categoriile C, D, E și clădirile civile va fi de 0,3 m pentru liniile cu conductoare neizolate.

B. Distanța minim admisibilă față de LEA 20 kv

Distanța între conductorul extern al LEA 20 kv la derivația lui maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de 3 m față de clădiri locuințe sau nelocuite.

C. Distanța minimă admisibilă față de LEA 110 kv

Distanța față de conductorul extern al LEA 110 kv la derivația lui maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de 4 m față de clădiri locuite și 3 m față de clădirile nelocuite.

D. Distanța minim admisibilă față de LEA 220 kv

Distanța între conductorul extern al LEA 220 kv la derivația lui maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de 5 m față de clădiri locuințe și 6 m față de clădirile nelocuite.

E. Distanța minim admisibilă față de LEA 400 kv

Distanța între conductorul extern al LEA 400 kv la derivația lui maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de 7 m față de clădiri locuințe și 6 m față de clădirile nelocuite.

II. Distanțe minim admisibile ale posturilor de transformare aeriene față de clădiri

În mediul rural sau cu regim de construcție similar în mediul urban, posturile de transformare se pot amplasa după cum urmează:

- la minim 10 m față de clădiri de producție agrozootehnice și clădiri social administrative, cu gradul de rezistență la foc I, II, III și la minim 15 m față de clădiri cu gradul de rezistență la foc IV și V;

- la minim 4 m față de clădiri de locuit și anexele lor, dacă au gradul de rezistență la foc I, II, III și la minim 6 m față de clădiri de locuit și anexele lor, dacă au gradul de rezistență la foc IV și V.

Distanțele minime normate de amplasare a instalațiilor electrice în raport cu alte construcții, altele decât cele de mai sus, sunt de:

- minim 20 m față de construcție cu gradul de rezistență la foc I sau II și cu categoria

de pericol de incendiu A sau B;

- minim 12 m față de construcție cu gradul de rezistență la foc I sau II și cu categoria de pericol de incendiu C;

- minim 10 m față de construcție cu gradul de rezistență la foc I sau II și cu categoria de pericol de incendiu D sau E;

- minim 14 m față de construcție cu gradul de rezistență la foc III și cu categoria de pericol de incendiu C;

- minim 12 m față de construcție cu gradul de rezistență la foc III și cu categoria de pericol de incendiu D sau E;

- minim 16 m față de construcție cu gradul de rezistență la foc IV sau V și cu categoria de incendiu C;

- minim 14 m față de construcție cu gradul de rezistență la foc IV sau V și cu categoria de pericol de incendiu D sau F;

Amplasarea instalațiilor electrice față de clădirile civile se va face la distanțele corespunzătoare construcțiilor de categoriile D și E.

III. Distanțe minime între rețelele de cabluri pozate în pământ și diverse rețele sau construcții

Distanța în plan orizontal (apropiere) față de construcții sau obiective este de:

- minim 0,6 m față de fundații de clădiri cu condiția verificării stabilității construcției;

- minim 0,5 m față de conducte de apă și canalizare;

- minim 1,0 m față de axul arborilor;

- minim 0,6 m față de conducte de gaze naturale;

- minim 1,0 m față de conducte cu lichide combustibile.

În cazul protejării cablurilor în tuburi distanța pe orizontală se mărește la 1,5 m, în cazul conductelor de gaze naturale presiune joasă, intermediară sau redusă și la 2,0 m în cazul conductelor de gaze naturale presiune medie.

Distanța în plan vertical (intersecții) între cabluri pozate în pământ și diverse rețele, construcții sau obiective este de:

- minim 0,25 m față de conducte de apă și canalizare;

- minim 0,25 m față de conducte de gaze cu condiția amplasării conductei de gaze deasupra;

IV. Direcții majore de dezvoltare a liniilor electrice în viitor

Având în vedere extinderea intravilanului localităților comunei Nicolae Bălcescu, jud. Bacău, principalele direcții majore de dezvoltare a liniilor electrice în viitor constau în:

- extinderea rețelelor electrice de joasă tensiune, ca urmare a apariției de noi construcții;

- extinderea rețelelor electrice de medie tensiune necesitate de apariția de noi posturi de transformare pentru alimentarea consumatorilor noi;

Alegerea traseului noilor instalații energetice se va face în concordanță cu normativele PE 104/93, PE 106/95 și a Legii fondului funciar nr. 18/1991 K reeditată, a Legii drumurilor nr. 43/1997.

ANEXA 2

Distanțele construcțiilor față de cursurile de apă și amenajările aferente acestora

Lăţimea zonelor protecţie stabilită conform anexei nr. 2 din Legea apelor nr. 107/1996 este:

a. Lăţimea zonei de protecţie în lungul cursurilor de apă

Lăţimea cursului de apă(m)	10-15	51-500	peste 500
Lăţimea zonei de protecţie (m)	15	30	50

b. Lăţimea zonei de protecţie de-a lungul digurilor

Înălţimea medie a digului(m)	0.5-2.5	2.6-5	peste 5
Lăţimea zonei de protecţie (m)			
- spre cursul de apă	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

ÎNTOCMIT:
Arh. Vrânceanu V. Vasile