

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

C U P R I N S

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legala
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone si subzone functionale

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

7. Continutul Regulamentului.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Prezentul regulament se asociază Planului Urbanistic General al localității, fiind 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 comunei. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ.

1.2. Regulamentul local de urbanism ce însoțește Plan Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate, este necesară modificarea Planului urbanistic general, conform legii.

1.5. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism: aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului general de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism a fost întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1994 și din 10.03.1999 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general

de urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului printre care, se menționează :

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar ;
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală (republicată în 1997) ;
- Legea 422/2001 – privind protecția monumentelor istorice

- Ordonanta 43/2000 privind protectia siturilor arheologice
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii ;
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului ;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara ;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare ;
- Legea nr.107/1996 privind protectia apelor ;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural national ;
- Legea nr.114/1997 privind executarea si exploatarea locuintei ;
- Legea nr. 488/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr.54/1998) ;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998) ;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998) ;
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998) ;
- HGR nr. 59/1999 pentru modificarea art. 2 din HGR nr.525/1996 ;
- Codul civil ;
- Codul silvic.

- Studiu istorico-arheologic privind evolutia comunei Pecineaga
 In cadrul Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General s-au preluat toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobate conform legii PATJ si PUD –urile aprobate de Consiliul Judetean al municipiului Constanta.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice ale localitatilor.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice lotizare de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii si figurat in plansa de “*Reglementari – zonificarea teritoriului*” a Planului urbanistic general va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996.

3.3 Zonificarea functionala a localitatii a localitatii se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism si este evidentiata in plansa de “*Reglementari*” a Planului urbanistic general: pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecărei zone functionale.

3.4. Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta se face conform plansei cuprinzand delimitarea UTR –urilor care face parte integranta din Regulament: UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului rural cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

P.U.G. si Regulament local de urbanism pot fi utilizate la :

- eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiective din zone ce nu necesita studii aprofundate ;
- fundamentarea solicitarilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica ;
- declansarea procedurii de declarare a utilitatii publice pentru realizarea unor obiective ce implica expropriieri;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.G. aprobat ;
- declansarea unor P.U.Z – uri sau PUD – uri necesare detalierii unor zone, respectiv unor amplasamente ;
- alte operatiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Suprafata intravilanului localitatilor si trupurilor dupa propunerile Planului urbanistic general este de 523.96 ha si se compune din urmatoarele UTR – uri:

Vatra de sat a comunei Pecineaga ; UTR nr.1 – UTR nr. 5

- trupurile aferente localitatii Pecineaga :
- UTR nr.9 (cimitir musulman)
- UTR nr.10 (platforma gospodareasca Pecineaga)
- UTR nr.11 (complex de inmagazinare apa)
- UTR nr.12 (statie pompare)
- UTR nr.13-14 (puturi forate F1 si F2)
- UTR nr.15-21 (puturi forate F5-F11))

Vatra de sat a localitatii Vanatori ; UTR nr.22 – UTR nr25

- trupurile aferente localitatii Vanatori
- UTR nr.26(platforma gospodareasca Vanatori)

Limitele UTR-urilor si zonificarea functionala a acestor localitati se regasesc in plansele desenate, capitoul VI, parte integranta din prezentul Regulament.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulament general de urbanism ; terenurile agricole din extravilan sunt

evidentiate in plansa de *Incastrare in teritoriul administrativ* a Planului urbanistic general.

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al comunei Pecineaga se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 (republicata) si a Legii nr. 18/1991. Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare, precum si plantate cu vii si livezi este interzisa.

La autorizarea oricarui fel de constructie in extravilan se vor avea in vedere prevederile Ordinului nr. 34N/M.30 3422 4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI si SRI pentru aprobarea "Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului".

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilanul localitatilor in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4 din Regulament general de urbanism ; destinatia acestor terenuri se reprezinta in plansa de Reglementari a Planului urbanistic general al comunei Pecineaga.

4.3 Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul comunei Pecineaga, se supune art. 5 din Regulamentul general de urbanism ; suprafetele impadurite sunt puse in evidenta in plansele de *Incastrare in teritoriul administrativ* si de *Reglementari* ale Planului urbanistic general al comunei Pecineaga.

Suprafata ocupata de paduri din totalul suprafetei administrative este de 84 ha.

Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata este interzisa sau in mod exceptional se aproba conform Legii nr. 261/1996 – Codul silvic.

Amplasarea la distante mai mici de 1 km de liziera padurii a unor obiective industriale, care prin functionare pot aduce prejudicii padurii se face numai cu obtinerea in prealabil de catre beneficiari, a avizului Regiei Nationale a Padurilor.

4.4. Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural se face cu respectarea prevederilor art.9 din Regulamentul general de urbanism. Zonele cu valoare arheologica sunt trecute in plansa de *Incastrare in teritoriu*. Delimitarea zonelor de protectie se va face conform Ordinului nr. 589/D/19.01.1992 – 130/23/12/1991 art. 2 al MLPAT si Ministerul Culturii.

Astfel pentru a proteja movilele de pe teritoriul administrativ al comunei Amzacea se recomanda in mod expres ca ele sa nu mai fie utilizate, ca pana azi, drept lutarii si terenuri arabile. Este necesar ca ele sa fie integrate domeniului public si sa fie utilizate doar ca loc de pasunat. Daca prin cercetari viitoare se vor identifica situri arheologice in perimetrul acestor asezari, Muzeul Arheologic al Municipiului Constanta va informa despre aceasta situatie institutiile locale si judetene abilitate sa protejeze monumentele si siturile arheologice. Conform legislatiei in vigoare daca in perimetrul acestor localitati se vor

intreprinde lucrari de constructii si/sau lucrari de imbunatatiri funciare care pot afecta movilele sau viitoarele situri arheologice, Muzeul Arheologic Municipiului Constanta trebuie informat din timp pentru a elibera terenul de sarcina istorica.

4.5 Pastrarea si protejarea mediului natural precum si depistarea si dimensionarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu se va face cu respectarea Legii nr. 137/1995 privind protectia mediului inconjurator si alte ordine emise de catre Ministerul apelor, Padurilor si Protectia Mediului.

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism.

5.2. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din Regulamentul general de urbanism.

5.3. Constrangerile legate de desfunctionalitati ale echiparii tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum si asigurarea echiparii edilitare se reprezinta in plansele de ECHIPARE TEHNICO-EDILITATA ale Planului Urbanistic General.

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul general de urbanism.

Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, retelelor, statii de epurare, etc.), construirea se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din Regulamentul general de urbanism.

5.4. Securitatea constructiilor, realizarea acestora se va face in conformitate cu normativul P 100/1992, precum si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi pentru protectia populatiei in caz de calamitati cu avizul Statului Major Judetean de Aparare Civila, conform art. 5 din Hotararea Guvernului nr. 531/1992.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

6. Zone si subzone functionale

6.1. Zonele functionale stabilite conform pct. 3.3. din Regulamentul local de urbanism, sunt puse in evidenta in plansa de *Reglementari* ale Planului urbanistic general si in plansele desenate de la pct. V cuprinzand unitatile teritoriale de referinta.

6.2. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

6.3. Localitatile comunei au urmatoarele zone si subzone functionale

CE – ZONA CENTRALA

LM – ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P – P + 2

- subzone – LMr – predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural;
*** se noteaza suplimentar cu P subzonele propuse.

IS – ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Subzone :

ISa – constructii administrative si financiar bancare

ISct – constructii de cult

ISc – constructii comerciale

IScl – constructii de cultura

ISs – constructii de sanatate

ISsp – constructii si amenajari sportive

ISi – constructii de invatamant

ISip – alte categorii de institutii publice sau servicii

*** se noteaza suplimentar cu P subzonele propuse.

ID – ZONA UTILITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

*** se noteaza suplimentar cu P subzonele propuse.

A – ZONA UNITATILOR AGRICOLE

*** se noteaza suplimentar cu P subzonele propuse.

C – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

Cr – subzone: - cai de comunicatie rutiere

P – ZONA PENTRU SPATII VERZI, CP – cai de comunicatie pietonala AMENAJARE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

- subzone :

Ps – teren sport

Pn – spatii verzi naturale

*** se noteaza suplimentar cu P subzonele propuse

GC – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO – EDILITARA

*** se noteaza suplimentar cu P subzonele propuse

***IV.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE
DIN INTRAVILAN***

7. Continutul Regulamentului

7.1. Prezentul Regulament local de urbanism detaliaza prevederile pentru fiecare zona functionala, stabilita conform pct. 3.3 si 6.3. grupate in reglementari specifice, pe articole si grupate in trei capitole :

- generalitati ;

- utilizarea functionala ;

- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

7.2. **Capitolul 1** detaliaza, pe articole, subzonele functionale, functiunea dominanta si functiunile complementare.

7.3. **Capitolul 2** detaliaza, pe articole utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor, evidentiind in acest scop utilizarile permise cu conditii interdictiile temporare si interdictiile permanente.

7.4. **Capitolul 3** detaliaza, pe articole, conditiile de amplasare si conformare a constructiilor. Acestea sunt reglementari ce privesc posibilitatile de amplasare si realizare a constructiilor in parcelele proprii in corelare cu vecinatatile. S-au desprins astfel 5 grupe de conditii de amplasare :

1. reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii ce privesc orientarea fata de punctele cardinale, amplasarea fata de drumurile publice, amplasarea fata de aliniament si amplasarea in interiorul parcelei;

2. reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii care se refera la accesele carosabile si accesele pitonale ;

3. reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara, realizarea de retele tehnico-edilitare, proprietatea publica asupra retelelor ;

4. reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor care se refera la : parcelare, inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului ;

5. reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri.

CE – ZONA CENTRALA

* Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - ***Subzone functionale :***

* subzona rezidentiala cu cladiri de inaltime mica de tip rural

LMr :

* subzona de institutii publice si servicii de interes general :

ISa – constructii administrative si financiar bancare

ISc – constructii comerciale

ISct – constructii de cult

ISt – constructii de turism

ISi – constructii de invatamant

ISs – constructii de sanatate

* subzona de sport Ps

* subzona de cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente Cr

Zona centrala a localitatii este cuprinsa in UTR nr.1(localitatea Pecineaga)

Art.2 - ***Funciunea dominanta a zonei***

* functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din :
locuinte individuale cu regim de inaltime mic, cu caracter rural si
locuinte colective cu regim de inaltime P + 2

* institutii publice si servicii de interes general.

Art. 3 - ***Funciuni complementare admise ale zonei***

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

* spatii verzi amenajate

* accese pietonale, carosabile, parcaje

* mici activitati economice cu caracter nepoluant, care nu
necesita transport mare de marfa sau materii prime si nu prezinta pericole
de explozie.

* Capitolul 2

Utilizare functionala a terenului din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 ***Utilizari permise :***

* locuinte individuale cuplate sau insiruite si functiuni
complementare acestora in regim P – P + 2 prin adaugire, completare sau
refacerea celor existente

* constructii necesare functiunilor complementare locuintelor

* constructii destinate institutiilor publice si serviciilor

* amenajari de zone verzi publice sau private, accese
pietonale, carosabile si parcaje sau garaje

* locuinte colective de inaltime maxim P + 2 constructii
complementare acestora.

Art. 5 - ***Utilizari permise cu conditii***

* functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din : locuinte individuale cu regim de inaltime cu caracter rural si locuinte colective cu regim de inaltime P + 2

* institutii publice si servicii de interes general

* avizarea oricaror constructii sau amenajari

compatibile zonei cu conditia de a nu genera trafic intens, de a nu polua si a nu avea risc tehnologic.

*** Capitolul 3**

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6 - ***Orientarea fata de punctele cardinale:***

* orientarea fata de punctele cardinale se face corespunzator caracteristicilor fiecarei subzone in parte si conform art. 17 din Regulamentul general de urbanism

* amplasarea constructiilor de locuinte astfel realizata incat sa asigure un minim al duratei de insorire de 1 ½ h. La solstitiul de iarna, pentru constructiile orientate sud : se va evita amplasarea constructiilor unele fata de altele astfel incat sa nu se umbreasca reciproc sau sa nu impiedice din interiorul incaperii vizibilitatea boltii ceresti

* amplasarea constructiilor pentru institutii publice si servicii se va face conform anexei 3 la Regulamentul general de urbanism

Art. 7- ***Amplasarea fata de drumurile publice***

* amplasarea fata de drumurile publice se face, in general pentru toate subzonele conform art. 18 din Regulamentul general de urbanism

* se va avea in vedere amplasarea constructiilor de orice fel : respectarea zonelor de protectie a drumurilor

* se interzice in zonele de siguranta si protectia drumurilor amplasarea de constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare sau dirijare a traficului pe drumurile publice sau care prezinta riscuri de accidente.

Art. 8- ***Amplasarea fata de aliniament***

* conform art. 23 din Regulamentul general de urbanism

* amplasarea constructiilor noi, a plombelor si a completariilor vor respecta cu strictete aliniamentul existent. Se accepta retrageri fata de aliniament numai in institutii bine motivate (de natura estetica sau functionala) intr-un PUD

Art. 9 - ***Amplasarea in interiorul parcelei***

* conform art. 24 din Regulamentul general de urbanism

* distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre sau / si balcoane si limita de proprietate, ingradita sau nu este de 1,90 m. Fac exceptie de la aceasta regula cazurile cand :

a) cladirea se lipeste de doua calcane invecinate, formand un front continuu;

b) cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate

* se va pastra o distanta minima de 4,0 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii

* se va pastra o distanta minima de 6,0 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina

* pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m

* anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 10 - ***Accese carosabile***

* conform art. 25 si anexeii 4 din Regulamentul general de urbanism

* accesele carosabile pentru institutiile publice si servicii vor fi astfel realizate incat sa nu incurce fluenta pe principalele artere de circulatie.

Art. 11 - ***Acces pietonal***

* conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism
* orice constructie de locuinte sau de institutie publica trebuie sa aiba asigurat accesul pietonal

* se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale sau servituti de trecere.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 12 - ***Racordarea la reseaua tehnico-edilitara***

* conform art.27 din Regulament general de urbanism
* noile constructii vor fi prevazute cu o echipare tehnico-edilitara conform cu normele in vigoare

* autorizarea constructiilor va fi conditionata de posibilitatile de racordare la retelele existente.

Art. 13 - ***Realizarea de retele tehnico-edilitare***

* conform art. 28 din Regulamentul general de urbanism
* lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata de persoanele fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat

* lucrarile de extindere sau marirea capacitatii retelelor edilitare publice apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii

Art. 14 - ***Proprietatea publica asupra retelelor edilitare***

* conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism
* reseaua de apa precum si cele de energie termica care deservesc subzonele existente LMr, IS sunt proprietate publica a localitatii

* rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

Art. 15 - **Parcelare**

* conform art. 30 din Regulamentul general de urbanism
* autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :

- front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate

- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minim 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate

- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Art. 16 - **Inalțimea construcțiilor**

* conform art. 31 din Regulamentul general de urbanism
* stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate

* se va respecta în general o înălțime medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei

* pentru subzonele IS orice avize se vor obține numai pe baza unor PUD – uri sau PUZ – uri aprobate.

Art. 17 - **Aspectul exterior al construcțiilor**

* conform art. 32 din Regulamentul general de urbanism
* autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural – conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși, etc.), materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc – depreciază valoarea peisajului este interzisă

* se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, detalii de structură, conformarea acoperișului și învelitorii, etc.) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale

Art. 18 - **Procentul de ocupare al terenului**

* conform art. 15 din Regulamentul general de urbanism
* construcțiile de locuințe amplasate în zona centrală vor avea un procent de ocupare a terenului de maxim 75%

* construcțiile și instituțiile publice și servicii vor avea un procent de ocupare a terenului (POT) de maxim 80%

* zonele mixte – locuințe + comerț vor avea un POT de maxim 65%

* zonele rezidențiale cu clădiri de locuințe P, P+1, P+2, vor avea un POT maxim de 35%

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

- Art. 19 - **Parcaje**
* conform art. 33 si anexeii 5 din Regulamentul general de urbanism
- Art. 20 - **Spatii verzi**
* conform art. 34 si anexeii 6 din Regulamentul general de urbanism
* se recomanda ca in spatiile neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea in viitor a unor obiective de utilitate publica, sa se asigure amenajarea de spatii verzi
- Art. 21 - **Imprejmuiri**
* conform art. 35 din Regulamentul general de urbanism
* in vederea conservarii caracterului zonei si ansamblurilor urbanistice se recomanda imprejmuirile traditionale in acord cu arhitectura cladirilor
* portile se vor deschide spre incinta
* aspectul imprejmuirilor nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al subzonelor
* nu se recomanda, la aliniament, imprejmuiri opace mai inalte de 2 m decat in cazuri bine justificate
* se recomanda imprejmuiri transparente, de garduri vii, joase, pentru punerea in evidenta a constructiilor cu caracter public

LM – ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2

* Capitolul 1

Generalitati

Art. 1 - ***Subzone functionale***

* subzona rezidentiala cu cladiri de tip rural LMr

*** se noteaza suplimentar cu indicat p – subzonele propuse

Art. 2 - ***Funcțiunea dominantă a zonei***

* funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din: locuințe individuale existente sau propuse cu regim P – P+2 de înălțime, majoritar parter cu caracter rural;

* locuințe individuale existente cu regim P – P+2 de înălțime majoritar parter, locuințe individuale de vacanță existente sau propuse cu regim P – P+2

Art. 3 - ***Funcțiuni complementare admise ale zonei***

* institutii și servicii publice

* spații verzi amenajate

* accese pietonale, carosabile, parcaje

* Capitol 2

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art. 4 ***Utilizări permise :***

* locuințe individuale cuplate sau înșiruite maxim P+2

* completări, modernizări, refaceri și extinderi în toate subzonele. Acestea nu vor depăși înălțimea maximă de P+2;

* 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 volum mic de transporturi

Art. 5 - ***Utilități permise cu condiții***

* în subzonele LMr 5 și LMr 6 locuințele individuale și funcțiile complementare vor fi permise numai cu respectarea reglementărilor stabilite de PUD – ul eliberat anterior

Art. 6 - ***Interdicții temporare***

* se interzice temporar construcția de locuințe și funcțiuni complementare în subzonele LMrp în care s-au instituit interdicții temporare de construire respectiv până la elaborarea unui PUD de lotizări respectiv PUZ – uri.

* interdicția este valabilă un an de la aprobarea Planului urbanistic general al comunei Pecineaga.

* Capitolul 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

* conditiile de amplasare sunt in general conforme cu articolele corespunzatoare din Regulamentul general de urbanism

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - ***Orientarea fata de punctele cardinale :***

* conform art. 17 din Regulamentul general de urbanism si anexa 1 pct (3.1.)

* orientarea fata de punctele cardinale se face cu implinirea urmatoarelor cerinte :

- asigurarea insoririi
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiental din

spatiile inchise

* amplasarea constructiilor de locuinte trebuie sa asigure pentru incaperile de locuit, un minim al duratei de insorire de 1 ½ h, la solstitiul de iarna

* in cazul cladirilor de locuit colective organizate in ansambluri, se va evita amplasarea constructiilor pe directia est-vest, iar cand aceasta solutie nu este posibila, apartamentele se vor rezolva cu dubla orientare

* se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor

Art. 8 - ***Amplasarea fata de drumurile publice***

* conform art. 18 din Regulamentul general de urbanism alin (3) si (4)

* amplasarea constructiilor de locuinte, fata de drumurile publice se face cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform legii

Art. 9 - ***Amplasarea fata de aliniament***

* conform art. 23 din Regulamentul general de urbanism
* constructiile se pot amplasa :

a) pe aliniament in cazul respectarii aliniamentului existent

b) retras de la aliniament in cazul evitarii surselor de poluare sonora sau in cazul obtinerii vizibilitatii necesare in intersectii

Art. 10 - ***Amplasarea in interiorul parcelei***

* conform art. 24 din Regulamentul general de urbanism
* distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre sau/si balcoane si limita de proprietate, ingradita sau nu, este de 1,90 m. Fac exceptie de la aceasta regula cazurile cand :

a) cladirea se lipeste de doua calcane invecinate, formand un front continuu

b) cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate

* se va pastra o distanta minima de 4,0 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii

* se va pastra o distanta minima de 6,0 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina

* pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m

* anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 - ***Accese carosabile***

* conform art. 25 si anexeii 4 din Regulamentul general de urbanism

* pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat

* pentru o parcela alaturata mai multor drumuri (ex. o parcela de colt), accesul la drumul cu tarficul cel mai intens poate fi interzis

* accesele trebuie indepartate cat mai mult posibil de intersectii

* in cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local

* accesele in subzonele propuse se vor rezolva prin documentatiile de urbanism ce se vor elabora ulterior

Art. 12 - ***Acces pietonal***

* conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

Art. 13 - ***Racordarea la reseaua tehnico-edilitara***

* conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism

* in situatia in care nu exista inca retea publica in zona se vor respecta urmatoarele conditii:

a) se vor realiza solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului, in vigoare

b) beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reseaua publica, atunci cand aceasta se va realiza

Art. 14 - ***Realizarea de retele tehnico-edilitare***

* conform art. 28 din Regulamentul general de urbanism

* extinderea sau marirea capacitatilor retelelor publice se realizeaza fie de catre beneficiar, fie prin contracte incheiate cu Consiliul Local, iar lucrarile de racordare si bransare se realizeaza de catre beneficiar

Art. 15 - ***Proprietatea publica asupra retelelor edilitare***

* conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism

* rețeaua de apă care deserveste zonele existente sunt proprietate publică a localităților

* rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

Art. 16 - **Parcelare**

* conform art. 30 din Regulamentul general de urbanism

* autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate

- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minim 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate

- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Art. 17 - **Inalțimea construcțiilor**

* conform art. 31 din Regulamentul general de urbanism

* stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate

* se va respecta în general o înălțime medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei

Art. 18 - **Aspectul exterior al construcțiilor**

* conform art. 32 din Regulamentul general de urbanism

* se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, detalii de structură, conformarea acoperișului și învelitorii, etc) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale

Art. 19 - **Procentul de ocupare al terenului**

* conform art. 15 și a anexei 2 din Regulamentul general de urbanism alin. 2.1.5.

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

Art. 20 - **Parcaje**

* conform art. 33 și a anexei 5 din Regulamentul general de urbanism

Art. 21 - **Spații verzi**

* conform art. 34 și a anexei 6 din Regulamentul general de urbanism alin 6.9

* se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilitate publică, să se asigure amenajarea de spații verzi

Art. 22 - ***Imprejmuiri***

- * conform art. 35 din Regulamentul general de urbanism
- * se recomanda ca administratia locala, pe baza folosirii unor materiale accesibile, sa stabileasca modele de imprejmuiri pentru orientarea locuintelor si asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulatiile publice

IS – ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

* Capitol 1

Generalitati

Art 1 - **Subzone functionale:**

ISa – subzona cu constructii administrative si financiar bancare

ISc – subzona cu constructii comerciale

ISct – subzona cu constructii de cult

IScl – subzona cu constructii de cultura

ISi – subzona cu constructii de invatamant

ISs – subzona cu constructii de sanatate

ISsp – subzona cu constructii pentru sport si amenajari sportive si de agrement

ISi – alte categorii de institutii publice sau servicii

*** se noteaza suplimentar cu indicativ P subzone propuse.

Art.2 - ***Funcțiunea dominantă a zonei***

* funcțiunea dominantă a zonei sunt institutii publice si servicii. Aceasta funcțiune se compune din constructii administrative financiar – bancare, de invatamant, cultura, sanatate, culte, sport, comerciale.

Art. 3 - ***Funcțiuni complementare admise ale zonei***

* locuirea

* Capitol 2

Utilizarea functională a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - ***Utilizari permise***

* unitati administrative

* unitati financiar-bancare

* unitati de cultura

* unitati de invatamant

* unitati sanitare

* unitati de asistenta sociala

* unitati de cult

* unitati de turism si agrement

* unitati pentru servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale)

* sunt permise modificari, renovari sau completari prin inlocuirea constructiilor vechi cu locuinte P, P + 1 sau P + 2 care au la parter IS

* sunt permise extinderi, constructii noi in parcelele proprii in toate subzonele precum si instituirea diverselor servicii in zona LM

Art. 5 - ***Utilizari permise cu conditii***
* renovari sau modernizari, plombe sau extinderi la institutii publice sau servicii cu conditia obtinerii unor avize suplimentare in subzone

Art. 6 - ***Interdictii temporare***
* in toate zonele unde vor fi necesare PUD-uri in scopul stabilirii reglementarilor necesare

Art.7 – ***Interdictii permanente***
* nu se vor permite constructii de unitati poluante, producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice
* nu se permit constructii de unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limita parcelei
* se interzice amplasarea de chioscuri (constructii provizorii) pe domeniul public

* **Capitolul 3**

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 8 – ***Orientarea fata de punctele cardinale***
* orientarea fata de punctele cardinale se face corespunzator functiunilor si normelor tehnice caracteristice fiecărei unitati in parte – vezi anexa 3 si art. 17 din Regulamentul general de urbanism

Art. 9 – ***Amplasarea fata de drumurile publice***
* conform art. 18 din Regulamentul general de urbanism
* orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului pe drumurile publice sau prezinta riscul de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara

Art. 10 – ***Amplasarea fata de aliniament***
* conform art. 23 din Regulamentul general de urbanism
* pentru subzonele IS din zona CE se recomanda constructii care vor fi amplasate la aliniamentul existent cu exceptia unor motivatii de ordin estetic si functional bine justificate cand pot fi si retrase de la aliniament
* conform PUD-urilor

Art. 11 – ***Amplasarea in interiorul parcelei***
* conform art. 24 din Regulamentul general de urbanism
* in functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierea impusa fata de limitele laterale si limita posterioara acesteia

* distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre sau/si balcoane si limita de proprietate, ingradita sau nu este de 1,90 m. Fac exceptie de la aceasta regula cazurile cand:

a) cladirea se lipeste de doua calcane invecinate, formand un front continuu

b) cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate

* se va pastra o distanta minima de 4,0 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii

* se va pastra o distanta minima de 6,0 m in cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina

* pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m

* anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 - ***Accese carosabile***

* conform art. 25 si anexeii 4 din Regulamentul general de urbanism

* pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu

* in cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3,0 m si o inaltime de 3,5 m

* accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta

* se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare

Art. 13 - ***Acces pietonal***

* conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism

* nu se vor autoriza constructii de institutii publice si servicii decat daca au asigurat accesul pietonal potrivit importantei si distantei constructiei

* se pot institui servituti de trecere pentru terenurile care nu au nici un acces la calea publica

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

Art. 14 - ***Racordarea la reseaua tehnico-edilitara***

* conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism

* toate constructiile vor trebuie sa fie prevazute cu echipare tehnico-edilitara

* autorizarea constructiilor de institutii publice si servicii va fi conditionata de prescriptiile de racordare la retelele existente

Art. 15 - **Realizarea de retele tehnico-edilitare**

* conform art. 28 din Regulamentul general de urbanism
* lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata de persoanele fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat

* extinderea sau marirea capacitatilor retelelor edilitare publice apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii

Art. 16 - **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

* conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism
* retelele de apa si canalizare, alimentare cu energie termica care deservesc subzonele IS sunt proprietate publica a localitatilor

* retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constuctiilor

Art. 17 - **Parcelare**

* conform art. 30 din Regulamentul general de urbanism

Art. 18 - **Inaltimea constructiilor**

* conform art. 31 din Regulamentul general de urbanism
* autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei

Art. 19 - **Aspectul exterior al constructiilor**

* conform art. 32 din Regulamentul general de urbanism
* autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural, conformare si amplasarea golurilor (ferestre, usi, etc) materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc – depreciaza valoarea peisajului este interzisa

Art. 20 - **Procentul de ocupare al terenului**

* conform art.15 si a anexei 2 din Regulamentul general de urbanism alin. 2.2. din Regulamentul general de urbanism

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 21 - **Parcaje**

* conform art. 33 si anexei 5 din Regulamentul general de urbanism

Art. 22 - **Spatii verzi**

* conform art. 34 si anexei 6 din Regulamentul general de urbanism

Art. 23 - **Imprejmuiri**

* conform art. 35 din Regulamentul general de urbanism
* se recomanda imprejmuiri transparente de garduri vii, joase pentru punerea in evidenta a constructiilor cu caracter public

I – ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

* Capitol 1

Generalitati

Art. 1 - ***Subzone functionale***

* subzona unitatilor industriale – I

*** se noteaza suplimentar cu indicativ p – subzone propuse

Art. 2 - ***Funcțiunea dominantă a zonei***

* întreprinderi industriale

Art. 3 - ***Funcțiuni complementare admise ale zonei***

* construcții destinate depozitarii, stocării, ambalării și
trierii

* cai de comunicații rutiere și construcții aferente

* construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de
deservire

* servicii compatibile funcțiilor zonei

* Capitolul 2

Utilizare funcțională

Art. 4 - ***Utilizări permise :***

* activități productive industriale

Art. 5 - ***Utilizări permise cu condiții***

* pentru zonele existente se admit construcții industriale
noi, în parcelele proprii cu condiția încadrării în normele de protecția
mediului privind nivelul admisibil al poluării

Art. 6 - ***Interdicții temporare***

* se interzice temporar construirea în subzonele IDp din
UTR-urile 5, 7, 8 și 24, care necesită elaborarea și aprobarea unor PUD-
uri, pe zona marcată cu hasura (vezi planșele nr. 3 și 3’).

* Capitolul 3

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 - ***Orientarea față de punctele cardinale :***

* orientarea față de punctele cardinale pentru toate
subzonele, se va realiza prin depistarea construcțiilor în conformitate cu
normele tehnice și tehnologice specifice activităților industriale ce
urmează a se desfășura

Art. 8 - ***Amplasarea față de drumurile publice***

* pentru toate subzonele existente, amplasarea
construcțiilor de tip extindere sau construcții noi în cadrul incintei
proprii, spre drumurile de circulație principală (DC, DJ), vor evita
activitățile care prin natura lor au un aspect dezagreabil : depozite de
deseuri, combustibili solizi, etc. astfel de construcții vor fi retrase de la
circulațiile principale și vor fi marcate prin perdele verzi de protecție

Art. 9 – ***Amplasarea fata de aliniament***

* unitatile industriale nepoluante amplasate in zonele rezidentiale vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective

* pentru toate zonele se recomanda sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situarii vecinilor imediati si a caracterului general al strazii

* fata de aliniament, in subzonele industriale nou, propuse, se recomanda un regim de aliniere retras cu minim 6 m in vederea realizarii unor spatii verzi de protectie spre caile de comunicatie.

Art. 10 – ***Amplasarea in interiorul parcelei***

* pentru subzonele industriale propuse, toate extinderile si constructiile noi vor respecta o distanta minima obligatorie fata de limitele laterale ale parcelei, egala cu $H/2$, dar nu mai putin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata cu locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6,0 m – cazul subzonelor

* se interzice cuplarea cladirilor de protectie cu cladiri de locuit chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie

* pentru subzonele Ip 1 si 2 distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si eliminarea oricaror inconveniente in utilizarea constructiilor. Distanta minima obligatorie intre corpurile distincte de cladiri de pe aceeasi parcela va fi conforma cu normele tehnologice

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 - ***Accese carosabile***

* toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile in care sa fie permisa actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu

Art. 12 - ***Acces pietonal***

* toate constructiile vor avea asigurate accese pietonale dintr-un drum public si posibilitati de conformare, dupa caz, a accesului persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

Art. 13 - ***Racordarea la reseaua tehnico-edilitara***

* pentru toate subzonele Ip si I, constructiile noi destinate activitatilor productive industriale trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distribuite a apei potabile, la reseaua propusa de canalizare a apelor menajere si la retelele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

Art. 14 - ***Realizarea de retele tehnico-edilitare***

* pentru subzonele Ip extinderea sau marirea capacitatilor retelelor tehnico – edilitare publice se realizeaza fie de catre beneficiar (sau de catre investitor), fie prin contracte incheiate cu Consiliul Local, iar lucrarile de racordare si bransare se realizeaza de catre beneficiar (sau investitor).

Art. 15 - ***Proprietatea publica asupra retelelor edilitare***

* retelele de apa care deservesc activitatile din I si Ip sunt proprietate publica a localitatilor

* retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constuctiilor

Art. 16 - ***Inaltimea constructiilor***

* autorizarea constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei

* se propune o inaltime maxima a constructiilor de 15,0m

* in cazuri bine justificate de motive tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local, inaltimea poate fi depasita.

Art. 17 - ***Aspectul exterior al constructiilor***

* constructiile vor avea volume simple si cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

Art. 18 - ***Procentul de ocupare al terenului***

* pentru toate subzonele existente nu este cazul

* pentru toate subzonele Ip – procentul maxim de ocupare al terenului va fi studiat prin studii de fezabilitate.

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

Art. 19 - ***Parcaje***

* pentru toate subzonele Ip vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatilor – conform anexei 5 la Regulamentul general de urbanism

* pentru subzonele existente se vor prevedea parcaje, functie de spatiile disponibile in acest scop.

Art. 20 - ***Spatii verzi***

* pentru subzonele propuse se vor prevedea spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria constructiilor, dar nu mai mult de 20% din suprafata totala a terenului.

* pentru subzonele existente se vor rezerva de asemenea, in limitele posibilitatilor, spatii verzi si plantate cu rol de protectie mai ales de catre arterele de circulatie importante.

Art. 21 - ***Imprejmuiri***

* conform art. 35 din Regulamentul general de urbanism

* se vor executa pentru toate subzonele dispuse la artere importante de circulatie, imprejmuiiri de natura opaca, dublata de garduri verzi de protectie. Masura este acceptata numai pentru terenurile ce inglobeaza constructiile aferente pentru birouri si administratie.

I – ZONA UNITATILOR AGRICOLE

* Capitol 1

Art. 1 - **Tipuri de zone functionale:**

* subzona unitatilor agricole - A

*** se noteaza suplimentar cu indicativ p – subzone propuse

Art. 2 - **Funcțiunea dominantă a zonei**

* întreprinderi economice cu profil agricol

Art. 3 - **Funcțiuni complementare admise ale zonei**

* construcții destinate depozitarii, stocării, ambalării și trierii

* cai de comunicații rutiere

* construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire a zonei

* servicii compatibile funcțiilor zonei

* Capitolul 2

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art. 4 - **Utilizări permise :**

* activități productive cu specific agricol

* extinderi, renovări, modernizări

* activități agricole fără poluarea mediului înconjurător

Art. 5 - **Utilizări permise cu condiții**

* orice intervenții în toate subzonele A, vor fi însoțite de avizul Autorității Tutelare de Protecția Mediului – în scopul prevenirii problemelor de poluare

* asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă a zonei unde sunt amplasate

Art. 6 - **Interdicții temporare**

* se interzice temporar construirea în subzonele Ap din UTR – urile 7, 8 și 24, care necesită elaborarea și aprobarea unor PUD – uri, pe zona marcată cu hasura

* Capitolul 3

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 - **Orientarea față de punctele cardinale :**

* pentru toate zonele A, orientarea față de punctele cardinale, se va realiza conform normelor tehnice și tehnologice specifice cu activitățile ce urmează a se desfășura

Art. 8 - **Amplasarea față de drumurile publice**

* conform art. 18 din Regulamentul general de urbanism

* pentru eventualele extinderi în subzonele A, amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea fasiei de protecție a drumului

* pentru toate subzonele A sau Ap se vor lua masuri pe cat posibil de realizare a unor perdele verzi de protectie, in cazul invecinarii lor cu zone incompatibile (locuinte, cimitir, spatii verzi de agrement, institutii publice si servicii, etc) Ap din UTR nr.4,7,8 si 24.

Art. 9 – ***Amplasarea fata de aliniament***

* conform art. 23 din Regulamentul general de urbanism
* unitatile agricole nepoluante amplasate in vecinatatea zonelor rezidentiale vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective

* se recomanda sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situarii vecinilor imediati si a caracterului general al arterei de circulatie respective

Art. 10 – ***Amplasarea in interiorul parcelei***

* pentru subzonele Ap amplasarea in interiorul parcelei se va face conform prescriptiilor tehnice si tehnologice urmarindu-se o distanta minima obligatorie, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela, de jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m. aceasta fiind si o masura pentru asigurarea respectarii normelor de insotire si prevenire a incendiilor.

* se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcelei egala cu $H/2$, dar nu mai putin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata cu locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6,0 m.

* se interzice cuplarea cladirilor de productie cu caldiri de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie agricola.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 - ***Accese carosabile***

* conform art. 25 din Regulamentul general de urbanism
* in toate subzonele, cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile in care sa fie permisa actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu

Art. 12 - ***Acces pietonal***

* conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism
* toate subzonele vor trebuie sa aiba asigurate accese pietonale dintr-un drum public

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

Art. 13 - ***Racordarea la reseaua tehnico-edilitara***

* conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism
* autorizarea in subzonele A si Ap a constructiile noi destinate activitatilor productive agricole este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la reseaua existenta de apa si energie electrica. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

* in cazul in care nu existent retele publice in zona cu avizul organelor administartiei publice competente, beneficiarul se poate obliga fie :

1. sa prelungeasca reseaua existenta (daca aceasta are capacitatea necesara)

2. sa mareasca capacitatea retelelor publice existente

3. sa construiasca noi retele

Art. 14 - ***Realizarea de retele tehnico-edilitare***

* pentru subzonele Ap extinderea sau marirea capacitatilor retelelor tehnico – edilitare publice se realizeaza fie de catre beneficiar (sau de catre investitor), fie prin contracte incheiate cu Consiliul Local, iar lucrarile de racordare si bransare se realizeaza de catre beneficiar (sau investitor).

Art. 15 - ***Proprietatea publica asupra retelelor edilitare***

* conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism
* retelele de apa care deservesc activitatile din A si Ap sunt proprietate publica a localitatilor

* retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Art. 16 - ***Inaltimea constructiilor***

* inaltimea constructiilor de productie din subzonele A si Ap va fi conforma cu normele tehnologice specifice si se va stabili prin documentatii de urbanism cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local

Art. 17 - ***Aspectul exterior al constructiilor***

* aspectul exterior se va conforma pe cat posibil, unor exigente moderne si va fi conform normelor tehnologice specifice.

Art. 18 - ***Procentul de ocupare al terenului***

* procentul maxim de ocupare al terenului va fi stabilit prin studii de fezabilitate si va trebui sa aiba avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

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

Art. 19 - ***Parcaje***

* pentru toate subzonele Ap vor fi prevazute parcaje in functie de necesitati conform anexei 5 la Regulamentul general de urbanism

* pentru subzonele existente se vor prevedea parcaje, functie de spatiile disponibile

Art. 20 - ***Spatii verzi***

* se vor prevedea spatii verzi de protectie la toate subzonele Ap, mai ales atunci cand se invecineaza su subzone incompatibile de locuit, cimitir, institutii publice si servicii, etc, (subzonele Ap din UTR nr.7,8 si 24)

* catre toate drumurile publice majore pe cat posibil, subzonele A vor trebui sa rezerve o fasie verde de protectie.

Art. 21 - ***Imprejmuiri***

* se vor executa pentru toate subzonele dispuse la artere importante de circulatie, imprejmuiiri de natura opaca, dublata de garduri verzi de protectie. Masura este acceptata numai pentru terenurile ce inglobeaza constructiile aferente pentru birouri si administratie.

P – ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

*** Capitol 1**

Generalitati

Art. 1 - ***Subzone functionale***

* subzona de tren Ps

*** se noteaza suplimentar cu indicativ p – subzone propuse

Art. 2 - ***Functiunea dominanta a zonei***

* functiunea ecologica (ameliorarea microclimatului, combaterea poluarii aerului)

* functiunea de agrement si recreere (sportul, distractiile, jocul, odihna in aer liber, promenada)

Art. 3 - ***Functiuni complementare admise ale zonei***

* institutii publice sau servicii nepoluante care ridica nivelul functiunii de baza a zonei : cultura, educatie, turism, alimentatie publica, comert.

*** Capitolul 2**

Utilizare functionala a terenurilor in cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - ***Utilizari permise :***

* amenajari pentru sport si recreere inclusiv dotarile aferente in subzona Ps din UTR

Art. 5 - ***Interdictii temporare***

* se interzice temporar construirea de cladiri aferente functiunii sau amenajarea in subzone Psp din UTR – urile nr.-----, care necesita elaborarea unor PUD – uri pe zona marcata cu hasura.

* se interzice permanent amplasarea oricaror constructii in zonele cu spatii verzi, a zonei de protectie sanitara a cimitirelor

*** Capitolul 3**

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6 - ***Orientarea fata de punctele cardinale :***

* conform anexei la Regulamentul general de urbanism aliniatele 3.7, 3.8, 3.9.

Art. 7 - ***Amplasarea fata de drumurile publice***

* toate subzonele Ps trebuie sa aiba acces la drumurile publice

Art. 8 – ***Amplasarea fata de aliniament***

* se va urmari in general inscrierea in aliniamentul pentru zona existenta

* pentru activitatile complementare ale zonei se recomanda : retrageri de la aliniament dictate de specificul activitatilor :

sport, agrement, turism, eventual o retragere conditionata si de pozitionarea in cadrul localitatii.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 9 - ***Accese carosabile***

* toate subzonele vor avea asigurate accese carosabile si pietonale

Art. 10 - ***Acces pietonal***

* toate subzonele vor trebui sa fie asigurate cu acces pietonal dintr-un drum public conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

Art. 11 - ***Racordarea la reseaua tehnico-edilitara***

* toate constructiile complementare subzonelor propuse cu exceptia subzonei Pn vor trebui sa fie racordate la retelele tehnico-edilitare existente conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constuctiilor

Art. 12 - ***Inaltimea constructiilor***

* toate constructiile pentru unitati complementare in zonele Ps propuse vor avea inaltimea stabilita prin Planurile Urbanistice de Detaliu corespunzatoare

Art. 13 - ***Aspectul exterior al constructiilor***

* aspectul exterior al constructiilor cu utilitate complementara, prin localizare, dimensiuni sau aspect sa nu afecteze situl peisagistic

Art. 14 - ***Procentul de ocupare al terenului***

* pentru subzona Psp procentul maxim va fi :

- 50% pentru constructii

- 20% pentru alei, drumuri si parcaje

- 30% pentru spatii verzi

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

Art. 15 - ***Parcaje***

* pentru toate subzonele se vor asigura parcaje, functie de unitatile complementare ale zonei, conform cu anexa 5 al Regulamentul general de urbanism aliniatele 5.8, 5.9 si 5.10 si cu prevederile Planului Urbanistic de Detaliu corespunzator

Art. 16 - ***Imprejmuiri***

* se vor realiza conform PUD – urilor din subzonele respective

GC – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

* Capitol 1

Generalitati

Art. 1 - ***Subzone functionale***

* subzona cu constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii compusa din :

- subzona de cimitire GCc
- subzona de reziduuri menajere GCg
- subzona gospodariei de apa GCga
- subzona statiei de epurare GCe

*** se noteaza suplimentar cu indicativ p – subzone propuse

Art. 2 - ***Funcțiunea dominantă a zonei***

* funcțiunea dominantă a zonei este gospodărirea localitatii compusa din :

- lucrari, amenajari si constructii pentru cimitire
- lucrari de amenajare pentru depozite deseuri
- lucrari, amenajari si constructii pentru gospodarie de apa
- lucrari, amenajari si constructii pentru statii de pompare a apelor

Art. 3 - ***Funcțiuni complementare admise ale zonei***

- * spatii verzi cu caracter de plantatii de protectie
- * accese pietonale, carosabile, parcaje
- * depozite de deseuri industriale

* Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cdrul zonei si subzonelor

Art. 4 - ***Utilizari permise :***

* constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii

* constructii si lucrari cu caracter funerar, amenajari alei pietonale, spatii verzi, parcaje

* amenajari, lucrari si constructii destinate platformelor pentru gunoiul menajer. Acestea fiind lucrari cu caracter strict de specialitate, vor fi avizate conform prescriptiilor tehnice in vigoare.

* constructii noi sau extinderi pentru instalatiile cu caracter tehnic strict de specialitate, destinate epurarii apelor uzate menajer.

Art. 5 - ***Utilizari permise cu conditii***

* se permite extinderea cimitirelor din UTR nr. 8 si UTR nr. 25 cu avizul autoritatilor competente

* pentru toate constructiile si instalatiile necesare unei bune gospodarii a localitatii cu conditia respectarii documentatiilor cu

caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor propuse in proiecte de specialitate.

* Capitolul 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

* caracteristicile parcelei, accesele, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control – conform necesitatilor tehnice si normelor specifice

* aspectul exterior se va asigura prin mascarea cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

Art. 6 - ***Orientarea fata de punctele cardinale :***

* conform art. 17 din Regulamentul general de urbanism

Art. 7 - ***Amplasarea fata de drumurile publice***

* conform art. 18 din Regulamentul general de urbanism

Art. 8 – ***Amplasarea in interiorul parcelei***

* conform art. 24 din Regulamentul general de urbanism

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 9 - ***Accese carosabile***

* conform art. 25 si anexei nr. 4 din Regulamentul general de urbanism

Art. 10 - ***Acces pietonal***

* conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

Art. 11 - ***Racordarea la reseaua tehnico-edilitara***

* conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism

Art. 12 - ***Realizarea de retele tehnico-edilitare***

* conform art. 28 din Regulamentul general de urbanism

Art. 13 - ***Proprietatea publica asupra retelelor edilitare***

* conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism

Art. 14 - ***Amplasarea si organizarea sistemului de salubritate***

* gospodariile individuale si locuintele colective vor avea amenajari pentru colectarea deseurilor menajere (pubele sau saci de plastic)

* se vor asigura platforme gospodaresti si recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificarii (metal, hartie, sticla, lemn, textile, plastice, etc)

* organizarea sistemului de salubritate se va face functie de destinatia cladirilor aflate in zona, precum si a obiectivelor de utilitate publica propuse.

* se va realiza un sistem organizat de colectare a deseurilor de grajd si menajere si depozitarea lor pe platformele de gunoi propuse pentru evitarea depozitarilor neigienice la marginea localitatilor – importante focare de infectie si poluare chimica si organica.

* amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel incat functiunea, compozitia si aspectul arhitectural – urbanistic al zonei sa nu fie afectat

* organizarea valorificării rezidurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate

* interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, în păduri, etc

* asigurarea serviciilor de salubritate va fi urmărită cu multă atenție de către administrația locală, acordându-i-se îmbunătățiri prin folosirea soluțiilor rezultate în urma unor studii de specialitate

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

* Capitol 1

Generalitati

Art. 1 - ***Subzone functionale***
* subzona cu constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare - TE
*** se noteaza suplimentar cu indicativ p – subzone propuse

Art. 2 - ***Funciunea dominanta a zonei***
* functiunea dominanta a zonei o constituie retelele edilitare

Art. 3 - ***Funciuni complementare admise ale zonei***
* constructii aferente lucrarilor edilitare
* spatii verzi cu caracter de plantatii de protectie
* accese pietonale, carosabile, parcaje pentru constructiile aferente

* Capitolul 2

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Art. 4 - ***Utilizari permise :***
* institutii care coordoneaza activitatea in domeniu
* constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare

Art. 5 - ***Utilizari permise cu conditii***
* se vor institui zona de protectie sanitara in jurul gospodariilor de apa, a statiilor de pompare a apei uzate, a statiilor de epurare, a platformelor de gunoi

* Capitolul 3

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6 - ***Orientarea fata de punctele cardinale :***
* conform normelor tehnice specifice si art. 17 din Regulamentul general de urbanism

Art. 7 - ***Amplasarea fata de drumurile publice***
* conform normelor tehnice specifice si art. 18 din Regulamentul general de urbanism

Art. 8 – ***Amplasarea fata de aliniamnet***
* conform necesitatilor tehnice si normelor specifice si conform art. 23 din Regulamentul general de urbanism

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 9 - ***Accese carosabile***
* conform art. 25 din Regulamentul general de urbanism

- Art. 10 - ***Acces pietonal***
* conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism
3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara
- Art. 11 - ***Racordarea la retea tehnico-edilitara***
* conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism
- Art. 12 - ***Realizarea de retele tehnico-edilitare***
* conform art. 28 din Regulamentul general de urbanism
- Art. 13 - ***Proprietatea publica asupra retelelor edilitare***
* conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism
3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si
constructiilor
- Art. 14 - ***Inaltimea constructiilor***
* pentru constructiile complementare zonei conform art.
31 din Regulamentul general de urbanism

C – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

*** Capitol 1**

Generalitati

Art. 1 - ***Subzone functionale***

* subzona cu cai de comunicatie rutiera - Cr

Art. 2 - ***Funcțiunea dominantă a zonei***

* funcțiunea dominantă a zonei este circulația rutiera
compusa din întreaga rețea rutiera

Art. 3 - ***Funcțiuni complementare admise ale zonei***

* unitati ale întreprinderilor de transporturi rutiere
teritoriale

*** Capitolul 2**

Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Art. 4 - ***Utilizări permise :***

* construcții ale unitatilor și întreprinderilor de
transporturi rutiere

* garaje, parcaje

* platforme sau alveole carosabile pentru transportul în
comun

* construcții pentru autogari

* refugii și treceri pentru pietoni

* zone verzi mediane, laterale și fasii intermediare

* lucrări de terasament

* lucrări sau zone de protecție împotriva poluării (praf,
fum, funingine)

Art. 5 - ***Utilizări permise cu condiții***

* incintele unitatilor de transporturi și garajele publice
vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare
împotriva riscurilor de incendiu și explozie

Art. 6 - ***Interdicții temporare***

* se interzice temporar orice intervenție în zonele Crp și
CPp din UTR nr.2,4,6,24 și 25 până la aprobarea de PUD, această
interdicție are valabilitate un an de la aprobarea prezentului Plan
Urbanistic General

* Capitolul 3

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 - * pentru zona C caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control – conform necesitatilor tehnice, normelor specifice si respectarea amenajarilor propuse in proiectele de specialitate

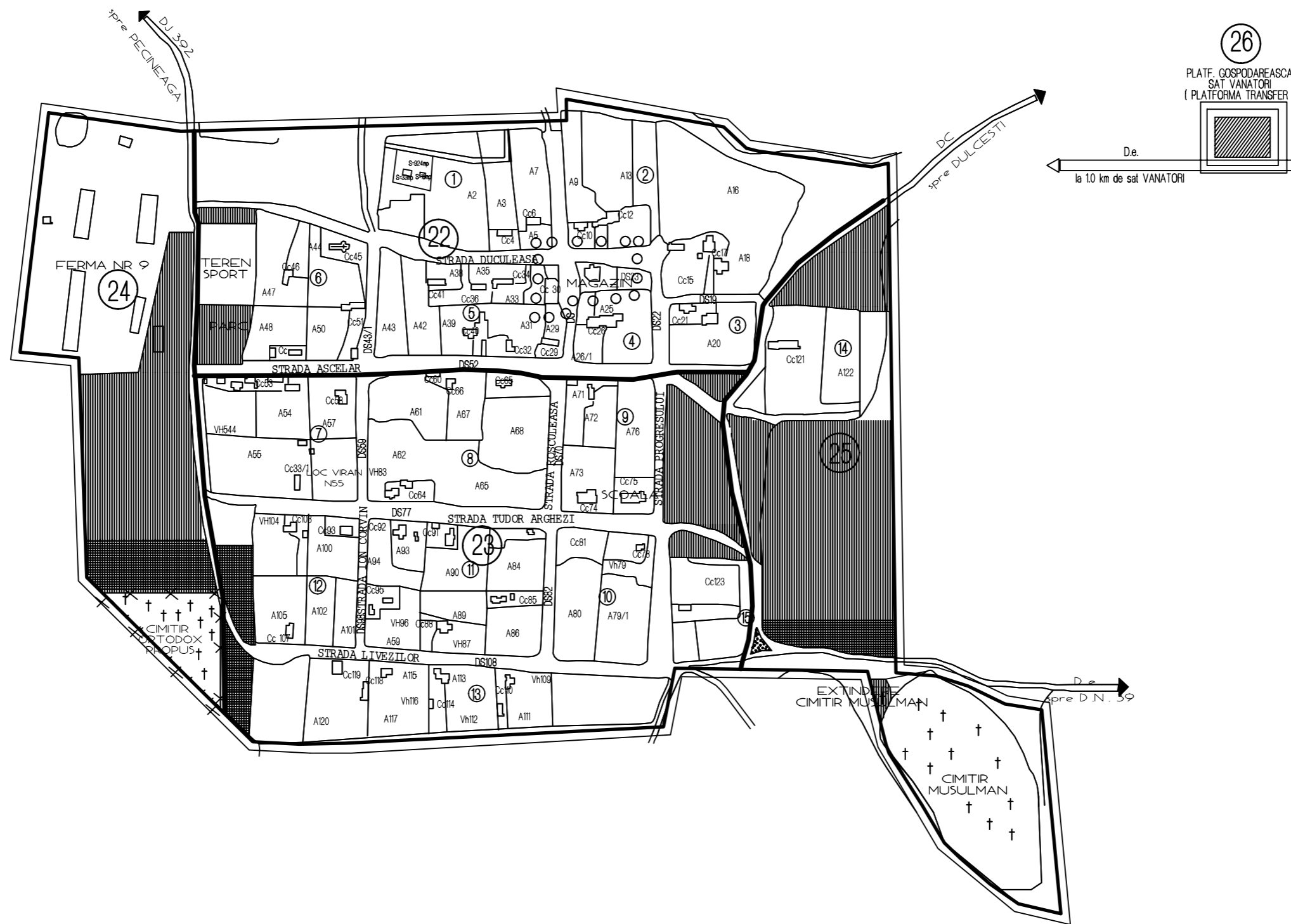
* aspect exterior – se recomanda ca :

- noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect caracterul zonei in care se incadreaza

* organizarea incintelor sa tina seama de imaginea prezentata catre drumurile publice

* parcajele publice sa fie inconjurate de garduri vii de 1,20 m inaltime.

UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA SAT VANATORI U.T.R.nr.22 - U.T.R.nr.26



UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA COMUNA PECINEAGA U.T.R.nr.1 - U.T.R.nr.21

