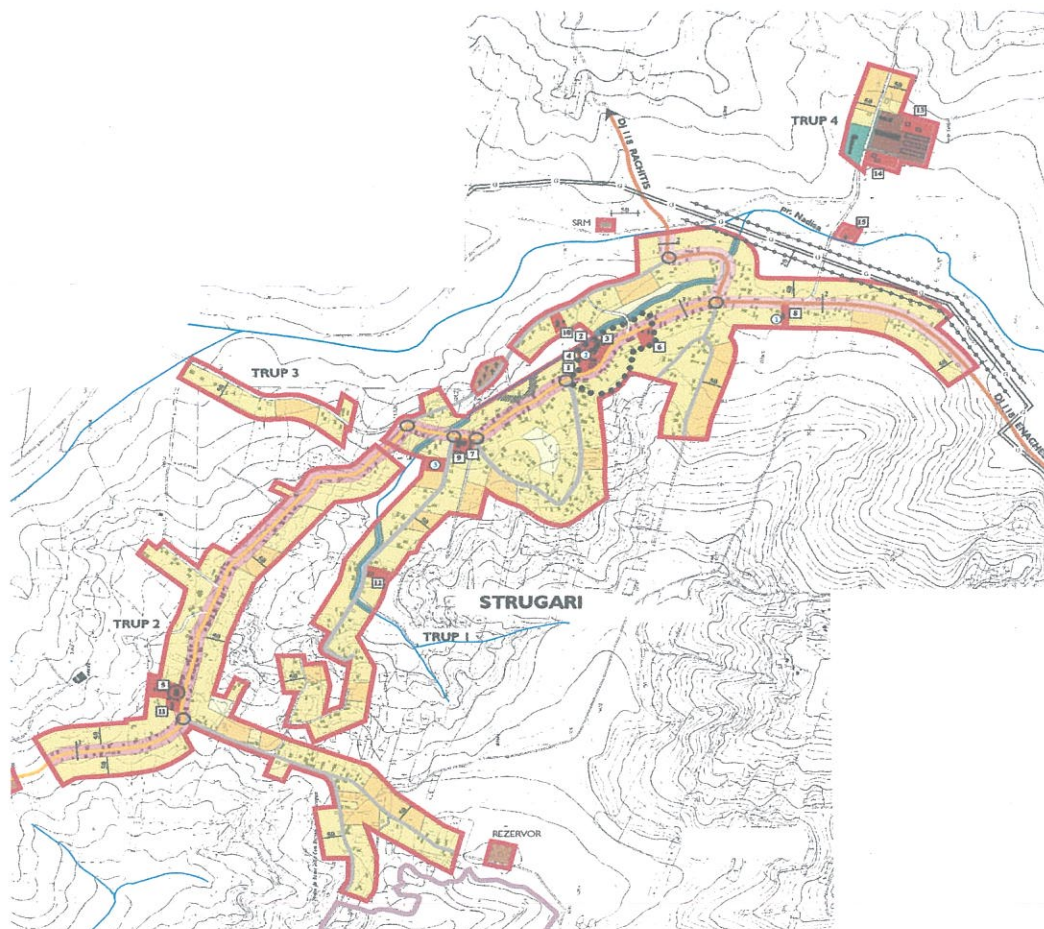


Cont 2511.1-266.1/ROL, B.C.R. Bacău, J 04 – 2829 – 1992, Cod fiscal R7257649
Cont 50697257649 la Trezoreria Bacău, E-mail: resmin@xnet.ro

S.C. "RESMIN" S.R.L. Bacău

Strada Mioritei, bl. 68,
sc. C, ap. 3, Bacău

Telefon / fax: 0234 18.66.50
Mob.: 0723 16.30.65; 0744 70.92.50



PROIECT NR. 1237 / 2002

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA STRUGARI JUD. BACAU

– REGULAMENT –

FAZA: P.U.G.

Ex.:



Cont 2511.1-266.1/ROL, B.C.R. Bacău, J 04 – 2829 – 1992, Cod fiscal R7257649
Cont 50697257649 la Trezoreria Bacau, E-mail: resmin@xnet.ro

S.C. "RESMIN" S.R.L. Bacau

Strada Mioritei, bl. 68,
sc. C, ap. 3, Bacau

Telefon / fax: 0234 18.66.50
Mob.: 0723 16.30.65; 0744 70.92.50

Proiect nr. 1237/2002
Plan Urbanistic General, comuna Strugari, judetul Bacau
Regulament Local de Urbanism

BORDEROU

I. Piese scrise

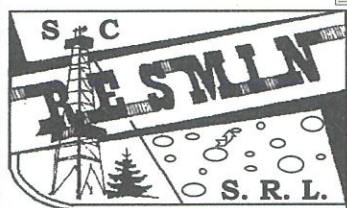
- | | | |
|----|------------------------------|---------|
| 1. | Foaie de capăt | pag. 1 |
| 2. | Borderou | pag. 1 |
| 3. | Listă de semnături | pag. 1 |
| 4. | Conținut regulament | pag. 2 |
| 5. | Regulament local de urbanism | pag. 38 |

II. Piese desenate

- | | | |
|-------------------|---------------------------|---------------|
| A _{5.1.} | U.T.R. Strugari, Cetățuia | sc. 1 : 5.000 |
| A _{5.2.} | U.T.R. Nadișa | sc. 1 : 5.000 |
| A _{5.3.} | U.T.R. Petricica | sc. 1 : 5.000 |
| A _{5.4.} | U.T.R. Iaz | sc. 1 : 5.000 |
| A _{5.5.} | U.T.R. Răchitișu | sc. 1 : 5.000 |

ȘEF PROIECT,

arh. **Adriana Anghel**



Cont 2511.1-266.1/ROL, B.C.R. Bacău, J 04 – 2829 – 1992, Cod fiscal R7257649
Cont 50697257649 la Trezoreria Bacau, E-mail: resmin@xnet.ro

S.C. "RESMIN" S.R.L. Bacau

Strada Mioritei, bl. 68, Telefon / fax: 0234 18.66.50
sc. C, ap. 3, Bacau Mob.: 0723 16.30.65; 0744 70.92.50

Proiect nr. 1237 / 2002
Plan Urbanistic General, com. Strugari, județul Bacau
Regulamentul Local de Urbanism

Listă de semnături

DIRECTOR: ing. Corneliu Bălan

ŞEF PROIECT: arh. Adriana Anghel

Colectiv de elaborare

PROIECTARE: arh. Adriana Anghel

VERIFICARE: arh. R. Burnea - Georgescu

REDACTARE:
grafică comp.: ing. Angelica Rusu

REGULAMENT

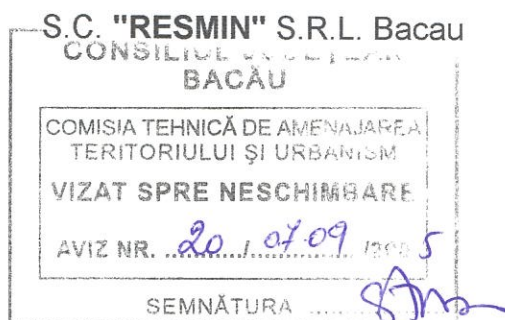
- c o n ț i n u t -

CAP. I	PRINCIPII GENERALE	pag. 1
CAP. II	PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT	pag. 3
1.	Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor	pag. 3
	• art. 3 - terenuri agricole in extravilan	
	• art. 4 - terenuri agricole in intravilan	
	• art. 5 - suprafețe împădurite	
	• art. 7 - resurse de apă	
2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	pag. 5
	• art. 10 - expunere la riscuri naturale	
	• art. 11 - expunere la riscuri tehnologice	
	• art. 12 - construcții cu funcțiune generatoare de riscuri tehnologice	
	• art. 13 - asigurarea echipării edilitare	
	• art. 14 - asigurarea compatibilității funcțiunilor	
	• art. 15 - procent de ocupare al terenului - P.O.T.	
	• art. 16 - lucrări de utilitate publică	
3	Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	pag. 7
CAP. III	PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE	
1.	Zonificare funcțională, zone și subzone funcționale	pag. 8
2.	Prescripții la nivelul zonelor și subzonelor funcționale	pag. 10

2.1. Zona de locuințe	pag. 10
2.1.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor	
a. reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii (art. 17, 24)	pag. 11
b. reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (art. 25, 26)	pag. 12
c. reguli cu privire la echiparea tehnică - edilitară (art. 27, 28)	pag. 13
d. reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor (art. 15, 30, 31, 32)	pag. 13
e. reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi (art. 33, 34, 35)	pag. 15
2.2. Zona centrală	pag. 16
2.3. Zona de instituții publice și servicii de interes general	pag. 17
2.4. Zona unităților industriale și agro - zootehnice	pag. 21
2.5. Zona de gospodărie comunală	pag. 25
2.6. Zona căilor de comunicație și construcții aferente	pag. 27
2.7. Zona pentru echipare tehnică - edilitară (TE)	pag. 28

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

UTR 1	Localitatea Strugari	pag. 30
UTR 2	Localitatea Cetățuia	pag. 34
UTR 3	Localitatea Nadișa	pag. 34
UTR 4	Localitatea Petricica	pag. 34
UTR 5	Localitatea Iaz	pag. 34
UTR 6	Localitatea Răchitișu	pag. 34
UTR 7,8,10	Amenajări gospodărie comunală	pag. 37
UTR 9	Stație reglare - măsură gaze (SRM)	pag. 37



Proiect nr. 1237/2002

Plan Urbanistic General,
com. Strugari, județul Bacău,
Regulament

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI STRUGARI

Cap. I PRINCIPII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului. Cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al Administrației publice locale, și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor obținute.

2. Cadrul legal de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G. se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificată, completată și republicată în decembrie 1996) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind conținutul documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de elaborare al R.L.U. aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996.

Prevederile P.U.G.-ului aprobat și prescripțiile Regulamentului aferent se vor prelua și se vor detalia în cadrul unor documentatii ,dupa caz , ce se vor elabora ulterior P.U.G.-ului.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică atât în limita intravilanului fiecărei localități a comunei Strugari cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat s-a împărțit în unități teritoriale de referință (U.T.R.), cu prescripții specifice. Fiecare localitate a comunei cu trupurile ei s-a considerat o unitate teritorială de referință (U.T.R.).

Având în vedere funcția predominantă, cu omogenitatea teritorială și funcțională din cadrul unității teritoriale, s-au delimitat subzonele.

Trupurile izolate în teritoriu, în general gospodărie comunală, (captare, rezervoare, stații epurare, S. R .M. cimitire, platformă gunoi) au fost nominalizate ca U.T.R-uri. S-au obținut astfel 9 U.T.R.-uri.

4. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. se aprobă prin hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al Administrației publice locale.

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 Strugari.

Modificarea Regulamentului se va face numai în spiritul prevederilor R.G.U., aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea procedurii inițiale.

În activitatea de aplicare a P.U.G. și R.L.U., emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire identifică U.T.R.-ul în care solicitantul se înscrie și extrage în mod obligatoriu prescripțiile din R.L.U., privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare ale obiectivului propus.

Cap. II PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

1. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

1.1 Terenuri agricole in extravilan (art. 3)

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege;
- extinderea intravilanului în scopul asigurării amplasamentelor amenajărilor de gospodărie comunală și utilități tehnico-edilitare a condus la includerea în intravilan a unei suprafețe de teren; pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcții care servesc activității agricole;
- sunt permise numai lucrări de utilitate publică de interes local sau național, pe baza unor documentații specifice și rețele tehnico-edilitare, dar grupate, și în apropierea căilor de comunicație; nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și a II-a de calitate, pe terenuri cu vii și livezi;
- autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

1.2. Terenuri agricole în intravilan (art. 4)

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, în scopul ocupării raționale a terenurilor și ținând cont de:

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

În cazul necesității de extindere a intravilanului 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, în vederea eliberării certificatului de urbanism, se referă la articolele:

- 3 - terenuri agricole din extravilan (extindere intravilan);
- 6 - resurse ale subsolului;
- 7 - resurse de apă (stabilirea zonelor de protecție);
- 9 - zone construite protejate (pentru construcții în zone de protecție);
- 13 - asigurarea echipării edilitare (valorificarea zonelor cu rețele existente);
- 16 - lucrări de utilitate publică (evitarea autorizării altor construcții în zonele rezervate pentru lucrări publice).

1.3. Suprafețe împădurite (art. 5)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. Se autorizează numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere, cu dezafectarea unei suprafețe cât mai mici.

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

1.4. Resurse de apă (art. 7)

Autorizarea executării construcțiilor în albiile minore sau majore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor specifice (poduri, lucrări de gospodărire a apelor, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare).

Acestea sunt autorizate numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor, respectarea zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă.

Conform Decretului nr. 1059/1967, zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de ape din surse de suprafață sau subterane au următoarele dimensiuni minime: 100,00 m distanța în amonte de priză, 25,00 m distanța în aval și 25,00 m de o parte și de alta a prizei.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice pentru efectuarea intervențiilor operative și menținerea integrității albiilor, se instituie o zonă de protecție de 15,00 m de la limita albiei minore.

Sunt interzise orice fel de construcții în zonele de protecție severă ale platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

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

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. În special zonele identificate la Răchitișu și Iaz.

Sunt permise construcții 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 construcții, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice, aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, respectiv Agenția de Protecție a Mediului.

2.2. Expunerea la riscuri tehnologice (art. 11)

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice și a zonelor de servitute și de protecție ale sistemului de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor 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 exploatării. Amplasarea obiectivelor de orice fel în zona conductelor de transport gaze naturale se face numai în condițiile normativului departamental 3915/1994, și cu aprobarea R.A. ROMGAZ Mediaș. De asemenea, în zona cu linii aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1000 volți sau LEA 20 kV (normativ PE 104).

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 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.

2.4. Asigurarea echipării edilitare (art. 13)

Autorizarea execuției construcțiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați, sau 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.

În cazul când nu sunt asigurate condiții de racordare la rețeaua edilitară, se impune rezolvarea utilităților pe plan local, cu respectarea normelor. (30 m distanță între sursa de apă și fosa septică)

Autorizarea va fi condiționată de obținerea tuturor avizelor de la forurile competente.

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 PUG.

Condițiile de amplasare ale construcțiilor în funcție de destinația acestora sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism, H.G.R. 525/1996. S-a detaliat în cap. al III-lea.

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

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 nr. 2 la Regulamentul General (zonele rurale P.O.T. 20% - 30%). Anexa 7 de la P.U.G. Strugari, care prezintă modelarea fondului de locuit asistată de calculator arată gradul de ocupare al fiecărui U.T.R. Din analiza făcută rezultă că, în general, unitățile teritoriale nu au atins un procent de ocupare optim.

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

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 valorii terenurilor, necesitând după caz exproprieri sau instituirea unor servituți 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.

3. Condiții de amplasare și conformare ale construcțiilor

În cap. II, aliniatul 3, din Regulamentul General sunt prezentate condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor, care se referă la:

- a) Reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii față de:
 - punctele cardinale (art. 17);

- drumurile publice (art. 18);
- aliniament (art. 23);
- în interiorul parcelei (art. 24);
- b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:
 - carosabile (art. 25, alin. 4, HGR 525/1996);
 - accese pietonale (art. 26, alin 3, HGR 525/1996);
- c) Reglementări privind echiparea tehnico - edilitară (art. 27 - 28);
- d) Reglementări privind forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, caracteristicile parcelei:
 - parcelarea (art. 30);
 - înălțimea construcțiilor (art. 31);
 - aspectul exterior al construcțiilor (art. 32);
- e) Reglementări cu privire la amplasarea parcajelor (art. 33), spații verzi (art. 34), și împrejurimi (art. 35).

Aceste reguli corespunzătoare articolelor prezentate în Regulamentul General de Urbanism vor fi dezvoltate în cap. al III-lea, care analizează prescripțiile specifice de construibilitate la nivelul zonelor și subzonelor.

CAP. III PRESCRIPTIIL SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

1. Zonificarea funcțională; zone și subzone funcționale

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în planșa de reglementări, din P.U.G. unde sunt evidențiate zonele funcționale, cât și în Regulament unde zonificarea funcțională este figurată grafic în partea desenată și explicată în partea scrisă.

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora în cadrul localității.

Au fost identificate următoarele zone funcționale cu subzonele aferente:

- L - zonă de locuințe, cu subzonele:
 - Lmr - clădiri P, P + 1 cu caracter rural;

- C - zonă centrală - cuprinde subzone diferite - locuințe, instituții și servicii publice, zone verzi;

 - IS - zonă instituții și servicii publice cu subzonele:
 - ISa - administrative
 - ISi - învățământ
 - ISs - sănătate
 - ISc - cultură
 - ISsp - speciale (poliție)
 - ISct - culte
 - ISco - comerciale
 - ISst - sport-turism (sală de sport)
 - ISps- prestări servicii (poștă, telefon, moară, brutărie)

 - I -zonă unități industriale cu subzona:
 - Isd - servicii și depozitare

 - A -zonă unități agrozootehnice cu subzona:
 - Asd - servicii,utilaje agricole, depozite

 - P -zonă parcuri și plantații cu subzonele
 - Ps - teren sport
 - Pva - zonă verde amenajată
 - Ppp-perdele de protecție

 - GC - zonă gospodărie comunală cu subzonele:
 - GCe - construcții și amenajări edilitare
 - GCc - cimitire
 - GCs - amenajări salubritate

 - CC - căi de comunicație și construcțiile aferente cu subzonele:
 - CCr - zonă căi de comunicație rutieră
 - CCp - zonă protecție drumuri
- Se notează suplimentar cu indicativ "p" subzonele propuse.

2. Prescripții la nivelul zonelor și subzonelor funcționale

2.1. ZONĂ DE LOCUINȚE (L)

2.1.1. Generalități

Funcțiunea predominantă: locuire compusă din:

Lmr - locuințe P, P + 1 de tip rural în toate U.T.R.-urile.

Funcțiunile complementare admise în zonă:

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

Funcțiuni compatibile:

- activități productive nepoluante;
- gospodărie comunală;
- construcții aferente echipării tehnico - edilitare.

2.1.2. Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizările permise sunt:

- locuințe sociale și colective în blocuri în zona centrală a reședinței sau unifamiliale cuplate sau izolate, cu un regim de înălțime minim P + 1.
- locuințe individuale în celelalte U.T.R.-uri, P, P + 1;
- dotări publice de interes general;
- comerț și servicii sociale, profesionale;
- completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele;
- construcții necesare funcțiunilor 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

- respectarea avizului geotehnic;
- respectarea regimului de aliniere și înălțime.

Utilizări interzise

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de construibilitate (suprafață minimă 200 mp și front minim la stradă 12 m, pentru locuințe cuplate sau izolate);
- exploatări de zăcământ;
- locuințe în zonele predispuse la riscuri naturale (alunecări de teren, trupurile 4, 5 din U.T.R. 5 și trupurile 4, 5, 6 din U.T.R. 6).

2.1.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

a) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Față 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 cameră să fie orientată favorabil.

Față de drumurile publice (art. 18)

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

Având în vedere Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind "Regimul juridic al drumurilor", conform căruia drumurile naționale își păstrează categoria funcțională, P.U.G.-ul a analizat localitățile pe unde trec căile de comunicație rutieră, și a fixat limita zonei de protecție.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre limitele incintelor situate de o parte și de alta a drumului sunt: minim 26 m pentru D.N., 24 m pentru D.J., și 20 m pentru D.C.

Fată de aliniament (art. 23)

Construcțiile de locuit pot fi amplasate în următoarele situații:

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă;
- retras de la aliniament în cazurile:
 - obținerea unor distanțe de protecție față de conducta de gaze medie presiune;
 - posibilitatea creării unor piețe sau degajamente;

Lipsa aliniamentului la construcțiile existente constituie un element de particularizare, purtător de calitate. Se pot obține aliniamente variabile.

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 200 mp;
2. Să aibă un front la stradă de minim 12,0 m în cazul locuințelor izolate (patru fațade).
3. În cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două 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.

Distanța oricărei clădiri față de una din laturile laterale sau cea posterioară a parcelei, nu trebuie să fie mai mică de 3,00 m.

Distanța se majorează la 4,00 m în cazul când locuința se amplasează față de limita unei proprietăți cu funcție de producție sau servicii, și la 6,00 m când este amplasată față de un calcan al unei unități productive existente.

Se impune amplasarea unei construcții la distanța de 1,90 m față de orice construcție care are spații vitrate (goluri).

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

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore și cu accesul pietonilor.

Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- accese pietonale.

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

c) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

(art. 27 și 28)

Autorizarea oricărei construcții destinată locuirii este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zonă.

În cazul locuințelor unifamiliale se pot autoriza cu condiția realizării de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, sau cu obligația racordării locuinței la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Se va respecta distanța minimă de 30,00 m între sursa de apă și fosa septică din cadrul parcelelor. În cazul folosirii sistemului de epurare "Puratox", distanța de protecție se micșorează.

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

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

Parcelarea (art. 30)

Autorizarea executării parcelelor pentru construcțiile în regim izolat sau cuplat este permisă în baza prezentului regulament numai dacă loturile au fronturi minime la stradă de 12 m, iar suprafața de 200 mp. Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

Înălțimea construcțiilor (art. 31)

Regimul de înălțime se stabilește în funcție de:

- regimul de înălțime mediu existent în zonă sau al clădirilor învecinate (amplasate alăturat de aceeași parte a străzii);
- închiderea câmpului vizual cu cap de perspectivă;
- necesitatea obținerii unor dominante.

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

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

Se prevede un regim de înălțime P, P+1 pentru toate localitățile comunei, iar la DN 11, trupul 3(localitatea Pietricica) locuințe minim P + 1.

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 ale 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 al terenului (art. 15)

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

Conform anexei 2 a H.G. nr. 525 / iulie 1996, în zonele rezidențiale P.O.T. maxim este 30% pentru zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P + 1, în mediul rural.

P.O.T. 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%.

Pentru zonele Lmr se propun:

P + 1 - loturi de : 300 mp - P.O.T. = 30%;

500 mp - P.O.T. = 18%;

1.000 mp - P.O.T. = 20%;

e) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje (art. 33)

În amplasarea parcajelor se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea lor (pentru centrul civic).

În mediul rural nu se pune problema parcajelor, parcare realizându-se în fiecare gospodărie. Se va evita oprirea mijloacelor de transport în comun pe carosabil.

În acest sens este necesar a se realiza supralărgiri, pentru a obține o circulație fluentă.

Spații verzi și plantate (art. 34)

Nu se vor autoriza construcții amplasate în spații verzi și plantate existente, amenajate. În comuna Strugari nu sunt astfel de spații 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 stradală (Legea nr. 137/1995).

Împrejurimi (art. 35)

Se vor autoriza:

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

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

Împrejurimile realizate pe limitele laterale și posterioare vor fi de preferință opace.

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

Porțile se vor deschide spre incintă.

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

2.1.4. Posibilități maxime de utilizare ale terenurilor

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

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

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

Pentru parcele cu locuințe cuplate, C.U.T. între 0,25 - 0,7.

Pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, C.U.T. este între 0,75 - 1,5.

Loturi de 300 mp - C.U.T. 0,60

Loturi de 500 mp - C.U.T. 0,36

Loturi de 1000 mp - C.U.T. 0,40

2.2. ZONA CENTRALĂ (C)

2.2.1. Generalități

Subzone funcționale:

- subzonă de locuit - Lmr;
- subzona de instituții publice și servicii de interes general, IS:
 - ISa - administrative;
 - ISc - cultură;
 - ISi - învățământ;
 - ISco - comerciale - alimentație publică;
 - ISps - servicii (poșta telefon);
 - ISsp - speciale (poliție).
- subzona de căi de comunicații rutiere și amenajări aferente CCr.

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

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, sport, turism);
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale carosabile, parcaje.

2.2.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise

- orice obiectiv de interes public cu funcțiune administrativă, culturală, comercială, de cult, învățământ, financiar - bancar, 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.

Obiectivele de utilitate publică ce se vor construi vor fi prevăzute cu rampe de acces pentru handicapații cu deficiențe locomotorii. Se recomandă și pentru dotările existente găsirea unor soluții în acest sens.

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 ale guvernului sau ale altor organe ale administrației centrale de stat, sunt necesare avizele organelor centrale interesate.

Utilizări interzise

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

2.3. ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL(IS)

2.3.1. Generalități

Subzone funcționale:

- ISa subzona cu unități administrative și servicii;
- ISi subzona cu construcții de învățământ;
- ISc subzonă unități cultură;
- ISs subzonă unități sănătate;
- ISco subzona cu construcții comerciale;
- ISns subzona cu construcții pentru servicii;

- ISct culte;
- ISsp unități speciale (poliție, remiză P.S.I.).

Funcțiunea dominantă a zonei

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

2.3.2. Utilizarea funcțională

Utilizări permise

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

Sunt permise modificări, reparații capitale, renovări și completări la construcțiile vechi. Sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale) în zona Lm.

Utilizări permise cu condiții

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

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și zonele stabilite pentru amplasamente propuse;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

Utilizările interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice 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 pericol tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

2.3.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare ale 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 de funcționare a construcțiilor specifice:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone, după caz, ca funcțiune complementară în localitățile componente ale comunei;
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zona centrală și zone mixte);
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind unități aparținând aceleleași categorii.

Respectarea condițiilor de amplasare conținute în anexa nr. 1 H.G. 525/1996, impune următoarele precizări:

A. Construcții administrative

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

B. Construcții comerciale

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

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

Construcțiile comerciale se amplasează în zona centrală, zona rezidențială sau de agrement, în construcții independente sau la parterul unor locuințe.

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

C. Construcții de cult

Lăcașele 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.

Cimitirele 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, la 50,0 m distanță între limita incintei și orice construcție.

4. Construcții de cultură

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

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

Școli generale, licee, școli profesionale vor fi amplasate în zonele de locuit cu o distanță maximă de parcurs de 1000 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.

7. Construcții și amenajări sportive

Stadioanele, bazele sportive sau alte activități sportive care creează mari aglomerări de persoane se amplasează de regulă în zone verzi de folosință generală, cu asigurarea spațiilor necesare accesului și evacuării fără perturbarea traficului, și a parcărilor fără ocuparea arterelor de circulație.

8. Construcții de turism

Acestea se autorizează în condițiile stabilite prin avizul Ministerului Turismului precum și ale normelor din Regulamentul Local de Urbanism.

Motelurile, cabanele turistice, satele de vacanță, campingurile, se amplasează de regulă în afara localităților, în zone specializate pentru turism.

Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea se face corespunzător funcțiunilor și normelor tehnice caracteristice fiecărei unități în parte (anexa 3, H.G. 525/1996) și art. 17 din Regulamentul General de Urbanism.

Prin amplasarea construcțiilor se urmărește:

- însorirea construcțiilor;
- iluminatul natural;
- confortul psihologic.

Amplasarea față de drumurile publice

Se face conform art. 18 din Regulamentul General de Urbanism. (cap. III, pag. 12). Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra unei bune desfășurări, organizări și dirijări asupra traficului de pe drumurile publice, sau prezintă riscuri de accidente, va fi interzisă în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

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

2.4. ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE (I) **ȘI AGRO - ZOOTEHNICE (A)**

2.4.1. Generalități

Tipurile de subzone funcționale:

- Isd - subzonă servicii și depozitare (UTR 1 - Trup 4);
Asd - subzonă servicii, utilaje agricole și depozite (UTR 1 - Trup 4).

Funcțiunea predominantă a zonei

Este aceea de producție de tip mică industrie, activități meșteșugărești, depozite activități agricole (AGROMEC).

Funcțiunile complementare admise zonei:

- construcții destinate depozitării, stocării, ambalării și trierii;
- căi de comunicație rutiere;
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;

- servicii compatibile funcțiunilor zonei;
- zone verzi de protecție.

2.4.2. Utilizare funcțională

Utilizările permise:

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

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 Direcția de Sănătate Publică;
- dezvoltarea activităților productive, prin stimularea inițiativei private pe terenurile stabilite prin P.U.G. sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D;
- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico - edilitare.

Utilizări interzise:

- construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.;
- realizarea micro-fermelor de creștere a animalelor în afara unităților agricole, organizate în zone funcționale, amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și a pânzei de apă freatică;
- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
- amplasarea spre drumurile principale de acces D.J, D.C., a activităților care, prin natura lor au aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, combustibili solizi etc.). Astfel

de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele de protecție de vegetație înaltă și medie.

2.4.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

a) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea obiectivelor industriale se va face fără a se prejudicia salubritatea, ambientul, 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 industriale care poluează atmosfera sau produc 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 a se desfășura.

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 clădirilor de tip extindere sau construcții noi în cadrul incintei proprii se va face astfel încât să fie retrase de la circulațiile principale, și vor fi mascate prin 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 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 împrejmuit.

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 organizația circulației majore.

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

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

Se va evita traficul greu în zonele de locuit și în zona centrală a localității.

Este necesar avizul serviciilor de specialitate din cadrul Consiliului Local, pentru accesele din arterele locale.

Pentru accesele carosabile din drumurile publice naționale și județene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Direcției de Drumuri și Poduri.

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

În funcție de specificul activității se vor stabili parametrii de consum. Autorizarea executării unor construcții de producție care sunt condiționate de existența rețelelor tehnico - edilitare, este permisă numai dacă acestea există, sau beneficiarul se obligă cu resurse proprii să rezolve această problemă.

d) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi (art. 33, 34, 35)

Conform Legii nr. 525/1996 se vor autoriza construcții industriale prevăzute cu parcaje, în funcție de specificul activității desfășurate pe o suprafață de:

- 10 - 100 mp - 1 loc de parcare la 25 mp;
- 100 - 1000 mp - 1 loc de parcare la 150 mp;
- mai mare de 1000 mp - 1 loc parcare la 100 mp.

Se autorizează executarea construcțiilor numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afara domeniului public.

După ce se vor prevedea spații verzi cu rol de protecție, în special pentru unitățile orientate la drumurile publice, aceste zone vor avea o suprafață minimă de 20% din suprafața totală a incintei.

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

Aspectul împrejuririlor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al construcțiilor din incintă.

2.5. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)

2.5.1. Generalități

Subzone funcționale:

- subzona cu construcții și amenajări edilitare GCe;
- subzona de cimitire GCc;
- subzona amenajării salubritate GCs.

Funcțiunea predominantă

Funcțiunea predominantă este aceea de gospodărire a localității, care constă în exploatarea amenajărilor tehnico - edilitare, a amenajărilor de salubritate și a cimitirelor (U.T.R. specifice 7,8 și 9) și subzonele din celelalte U.T.R.-uri.

U.T.R. 7 - cimitire;

U.T.R. 8 - rezervoare, captare, stații epurare;

U.T.R. 9 - stație reglare medie(SRM);

U.T.R. 10 - platforma de gunoi.

Funcțiuni complementare admise zonei:

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

2.5.2. 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.
- numai lucrări specifice zonei, cu funcțiuni de gospodărire comunală (extinderi, modernizări, reamenajări).
- amenajări de alei pietonale, spații verzi, parcaje.

Extinderile se fac numai în limitele acestor U T R -uri sau subzone

Utilizări permise cu condiții

- toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate pentru stația de epurare, platforma de gunoi, etc.
- se permite realizarea unor stații de epurare sau a platformelor de colectare a deșeurilor menajere, numai cu condiția respectării normelor de igienă în vigoare și a normelor de protecție a mediului (Ordinul Ministerului Sănătății nr. 881/1994).
- extinderea este permisă numai cu condiția elaborării unei documentații tehnice de specialitate și a respectării unei zone verzi de protecție.

Utilizări interzise

- orice alte utilizări în afara celor arătate mai sus: locuințe, unități economice industriale și agricole, depozite.
- orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico - edilitară asigurată (capacități) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesați.
- nu se va construi în zona de protecție.

Situația existentă arată că deja sunt construcții în zona de protecție, atât la stația de epurare, cât și la cimitir.

2.5.3. Condiții de amplasare, echipare și conformarea construcțiilor

Conform Legii nr. 3/1978, a H.G.R. nr. 779/1992 și a Ordinului nr. 981/1994 se instituie zona de protecție sanitară față de unitățile de salubritate cu riscuri sanitare (stație epurare, platforma gunoi).

- | | |
|------------------|---------|
| • stații epurare | 300 m; |
| • rampa gunoi | 1000 m; |
| • cimitire | 50 m. |

Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor majore de circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță.

În zonele de protecție nu se vor autoriza nici un fel de construcții.

Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea zonelor de protecție sanitară cu regim sever, conform Decret nr. 1059/1967.

Pentru conducta de aducțiune se asigură o zonă de protecție sanitară pe o distanță de 30 m, față de orice sursă potențială de contaminare, și 20 m pentru conducta de distribuție.

Pentru unitățile teritoriale unde este alimentare cu apă (U.T.R. 1 parțial) beneficiarul este obligat să se brânzeze la rețea, iar pentru canalizare să se folosească sisteme de canalizare locală tip "Epurator", care sunt acceptate de Agenția de Protecție a Mediului și de Direcția de Sănătate Publică, întrucât se diminuează distanța de protecție.

Extinderea rețelelor 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.

Zona de captare nu este întreținută, ea nu funcționează, puțurile nu sunt curățate și zona de protecție nu este împrejmuită. Se impune amenajarea și împrejmuirea zonei.

Conform Decretului 1059/1967 se instituie zona de protecție sanitară pentru sursele de apă, stațiile de pompare și rezervoarele de înmagazinare. Astfel, pentru stația de pompe, rezervoare, se va institui o zonă de protecție de 20 m de la limita incintei.

În ceea ce privește aspectul exterior se va urmări asigurarea marcării cu perdele de vegetație a incintelor vizibile dinspre drumurile publice.

2.6. ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE (C.C.)

2.6.1. Generalități:

- subzona funcțională - căi de comunicație rutiere CCr;
- funcțiunea predominantă a zonei - este aceea de transport rutier.
- funcțiuni complementare: servicii compatibile funcției de bază și celelalte zone funcționale (unități ale întreprinderii de transport rutier).

2.6.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise:

- unități ale întreprinderilor de transport;

- rețeaua de străzi în intravilan ce aparțin domeniului public (clasele tehnice III, IV, V, proiectate conform art.67 din OG 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- noile trasee se vor rezolva în urma unor studii;
- garaje, spații de staționare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- trotuare, refugii și alei pietonale;
- benzi pentru bicicliști;
- elemente de consolidare a părții carosabile;
- amenajări intersecții;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- benzi de aliniament, plantații joase mediane;
- lucrări de terasament, modernizări;
- lucrări și perdele protective împotriva noxelor și poluării fonice dinspre căile de comunicație;

Utilizări permise cu condiții:

- incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie;
- cu excepția lucrărilor și amenajărilor de îmbunătățire a îmbrăcămînții asfaltice, a bordurilor sau a trotuarelor, orice alte intervenții: schimbarea profilului stradal, schimbări de fluxuri de circulație, trafic, schimbarea traseului existent, intervenții care afectează fondul de construit se vor face numai cu avizul Administrației Naționale a Drumurilor sau Direcției Regionale de Drumuri și Poduri, după caz.

Utilizări interzise

Se interzice realizarea traseelor noi fără elaborarea unor studii.

2.7. ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ (TE)

2.7.1. Generalități

Subzone funcționale

- subzone cu construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare TE stație de reglare măsură gaze (UTR 9);
- trasee conducte pentru rețele tehnico - edilitare;

Funcțiunea predominantă

Funcțiunea predominantă este de exploatare a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente.

Funcțiuni complementare admise ale zonei

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

2.7.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

Construcții și amenajări ce vor respecta documentele cu caracter normativ și directiv precum și soluțiile și reglementările propuse în proiectele de specialitate.

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

Se vor institui măsuri de protecție în jurul stației de reglare - măsură gaze din U.T.R. 6 (Răchitișu).

2.7.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

Aprobarea de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole se obține de la organele agricole județene, pentru terenuri cu suprafețe de 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, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen se vor amplasa în fâșiile de siguranță și de protecție a drumurilor.

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

Din necesități operaționale rezultate din mărimea și complexitatea teritoriului, acesta s-a împărțit în 10 unități teritoriale de referință grupate după funcțiunea dominantă a zonei. Corespunzător funcțiunilor complementare sau compatibile, fiecare zonă s-a împărțit în subzone.

În delimitarea U.T.R.-urilor s-a ținut cont de localitățile comunei, fiecare localitate cu trupurile aferente reprezentând un U.T.R., și de trupurile izolate din teritoriu.

În acest capitol s-au tratat numai problemele specifice pentru fiecare U.T.R., problemele generale, caracteristice fiecărei zone funcționale, sunt tratate în capitolul al III-lea.

Pentru caracterizarea modului de folosire al terenului este oportun să se analizeze cei doi indici P.O.T și C.U.T.

Indicii existenți, cu valoare mică, exprimă situația de fapt. Sunt terenuri libere, gospodării cu suprafețe mari ca urmare a proprietăților private, regimul de înălțime este mic, numai pe parter pentru marea majoritate a construcțiilor.

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

Factorii care determină indicii de control sunt:

- tipologia zonei;
- regimul de înălțime;
- mărimea și profilul localităților;
- nivelul de funcționalitate și confort.

Aceștia s-au calculat pentru fiecare U.T.R. în P.U.G.

U.T.R. 1 - Localitatea Strugari

1. Generalități

Reședința comunei Strugari este formată din șase trupuri datorită condițiilor topometrice. Trupul 1 este trupul central, zona principală a localității cu centru civic, centru de interes al comunei.

Unitatea teritorială nr. 1 este mixtă, cu funcțiune complexă, de producție cu obiective publice de interes general în coabitare cu funcția de locuire.

1.1. Subzone funcționale

- C - zonă centrală;
- Lmr - zonă rezidențială cu clădiri de tip rural P și P + 1.
- IS - zonă instituții publice și servicii cu subzonele:
 - ISa - administrativ
 - ISi - învățământ
 - ISc - cultură
 - ISs - sănătate
 - ISct - cult
 - ISco - comerț
 - ISps - servicii
 - ISsp - speciale (poliție)
- GCc - zonă de gospodărie comunală (cimitire)
- CCr - căi de comunicația rutieră
- CCp - zonă protecție drum

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unității teritoriale

2.1. Utilizări permise

Pentru toate zonele sunt permise orice fel de construcții și amenajări care sunt compatibile cu fiecare zonă, conform celor arătate în capitolul 3.2. pentru :

2-1 - zonă locuințe	pag. 10
2-2 - zonă centrală	pag. 16
2-3 - instituții și servicii	pag. 17
2-6 - zonă de gospodărie comunală	pag. 25
2-8 - zonă căi de comunicație rutieră.	pag. 27

2.2. Utilizări interzise

În fiecare zonă sunt interzise orice fel de construcții sau amenajări care sunt incompatibile cu funcțiunea respectivă.

Pentru subzonele de locuit sunt interzise:

- unități de producție poluante, care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate (art. 24 și 30 cap. III pag. 12 – 13);

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 zona respectivă prin PUG.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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. Se vor autoriza construcții de locuințe prin completări cu un regim de înălțime P, P + 1.

Conform O.G. nr. 43/1997, art. 67 privind regimul juridic al drumurilor, ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, stabilește retragerea limitei incintei față de drumurile ce deservește construcțiile, ce se vor realiza astfel:

- 20 m din axul la DJ 118 până la marginea drumului;
- 18 m din axul la DC 197 până la marginea drumului;

În vederea modernizării și supralărgirii drumurilor vicinale se instituie ca reglementare retragerea construcțiilor la minim 6,00 m față de axul drumului cu două benzi și minim 5,00 m față de axul drumului cu o bandă.

Nu se va autoriza construirea anexelor gospodărești la stradă.

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 direct sau prin servitute.

În cazul când nu este un acces carosabil, autorizația de construire se eliberează numai cu avizul și respectând condițiile puse de unitatea teritorială de pompieri.

Prin ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă privind mediul de viață, s-au stabilit distanțe minime de protecție sanitară între zonele de locuit protejate, și cimitire.

Nu se vor autoriza construcții în zona de protecție sanitară a cimitirului, pe o distanță de 50 m față de limita incintei.

Construcțiile vor fi amplasate în interiorul parcelei, conform art. 24 R.G.U., (pag.12, capitolul 3).

4. Aspectul exterior al construcțiilor (art. 32, pag. 14)

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 ale clădirilor și aspectul urbanistic al unității teritoriale unde sunt amplasate. Autorizarea executării locuințelor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcționării acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se impune realizarea unei plastici arhitecturale care să se încadreze în specificul zonei, în arhitectura tradițională caracteristică gospodăriilor individuale rurale.

Se vor folosi materiale tradiționale specifice zonei ca: piatra naturală, lemn pentru pazii și balustrade și țiglă pentru învelitori, exceptând materialele folosite la structură, care au o uzură rapidă în timp (chirpici și paiantă). Pentru structură se va folosi cărămida sau elementele din b.c.a.

Pentru zona C, zona centrală a comunei, se va institui un regim special. Locuințele vor avea un regim de înălțime pe cât posibil P + 1. Vor fi realizate din materialele durabile - cărămidă sau b.c.a. cu planșeu de lemn sau beton armat, cu finisaje adecvate localităților colinare, materiale tradiționale ca: piatra naturală, lemn pentru pazii și balustrade, țiglă pentru învelitori.

Se va urmări ca în zona centrală, construcțiile să aibă un aspect estetic, să nu se construiască anexe gospodărești la stradă, care prin aspectul exterior ar distona cu aspectul general și ar crea un disconfort pentru zonă.

Se va studia posibilitatea amplăsării în zona centrală a unor standuri comerciale, reclame și mobilier urban (bănci, cabine telefonice, panouri afișaj) printr-un proiect de specialitate.

- zonă construcții aferente echipării tehnico - edilitare - SRM (TE)

1.2. Funcțiuni complementare admise

- comerț și servicii;
- activități productive pentru micii întreprinzători;
- dotări de utilitate publică;
- căi de circulație rutieră;
- zonă verde.

2. Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise

- locuințe;
- comerț și prestări servicii;
- activități productive care nu necesită un volum mare de transport pentru investitorii particulari;
- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor;
- accese pietonale, carosabile și parcaje;
- modernizări, supraetajări, întreținere.

2.2. Utilizări interzise

- locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (art. 24 și art. 30, cap. III, pagina 12 –13);
- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice în zonele rezidențiale (de locuit);
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei;
- construcții în UTR 6, trupurile 4 și 7 din cauza alunecărilor de teren.

3. Condiții de amplasare și conformare ale construcțiilor

Unitățile teritoriale își vor păstra caracterul rural.

Distanțele în interiorul parcelei sunt cele stabilite prin H.G. 525/1996, art. 24, pag.13.

Conform O.G. nr. 43/1997, art. 67 privind regimul juridic al drumurilor, ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea

drumurilor, stabilește retragerea limitei incintei față de drumurile ce deservește construcțiile, ce se vor realiza astfel:

- 22 m din axul la DN 11 până la marginea drumului;
- 20 m din axul la DJ 118 până la marginea drumului;
- 18 m din axul la DC 200 până la marginea drumului;

În vederea modernizării și supralărgirii drumurilor vicinale se instituie ca reglementare retragerea construcțiilor la minim 6,00 m față de axul drumului cu două benzi și minim 5,00 m față de axul drumului cu o bandă.

Pentru prevenirea inundațiilor se impune amenajarea pâraurilor pe toată lungimea lor. Nu se vor autoriza construcții în apropierea pâraurilor ce străbat aceste unități teritoriale, decât cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice de consolidare și regularizare. Se va institui zona de protecție de-a lungul pâraurilor. În localitatea Răchitișu nu se vor autoriza construcții în trupurile 4 și 7 întrucât s-au semnalat alunecări de teren.

Nu se vor autoriza construcții în zona de protecție sanitară a cimitirului, pe distanțe de 50 m față de limita incintei.

Regimul de înălțime va fi P sau P + 1. Se vor autoriza construcții numai pentru loturi construibile conform articolului 30 din Regulamentul General, cap. III, pag. 13.

Având în vedere că localitățile au caracteristicile unor așezări colinare, se impune realizarea unei plastici arhitecturale care să se încadreze în specificul zonei. Se va păstra o arhitectură tradițională caracteristică caselor montane țărănești. Se vor folosi materiale tradiționale, specifice zonei, ca: piatra naturală, lemn și țiglă, exceptând materialele folosite la structura cu uzură rapidă în timp (chirpici și paianta).

Specificul zonei cu aspect de așezare rurală, cu grădini cu suprafață mare, cu construcții răsfricate, cu un regim de înălțime redus, a determinat obținerea unor indici mici.

Față de procentul de ocupare de 20% pentru zonele rurale, cu loturi de 1000 mp, stabilit prin H.G. 525/1996, în urma analizei făcute s-a ajuns la următorii indicatori:

	P.O.T.	C.U.T.
Cetățuia	17	0,4
Iaz	15,5	0,4
Nadișa	14,6	0,4
Petricica	18,1	0,5
Răchitișu	17	0,4

Aceste procente s-au stabilit prin P.U.G. având în vedere situația existentă și menținerea în continuare în zonă a gospodăriilor de tip rural.

U.T.R. 7, 8 și 10

1. Generalități

Aceste unități teritoriale sunt izolate în teritoriu. Pentru trupurile ce aparțin gospodăririi comunale (GC) cu aceeași funcțiune s-a făcut o singură nominalizare.

U.T.R. 7 - Cimitire

U.T.R. 8 - Unități gospodărie comunală (captări apă potabilă -foraje, rezervoare, stații epurare)

U.T.R. 10 - Platforme colectare deșeuri menajere

1.1. Funcțiunea dominantă

Este de gospodărire a localității care consta în exploatarea amenajărilor tehnico-edilitare și a celor de salubritate.

1.2. Funcțiuni complementare admise în zonă

- spații verzi cu caracter de protecție;
- accese pietonale, carosabile, parcaje.

2. Utilizări funcționale

2.1. Utilizări permise

Lucrări specifice, cu funcțiuni de gospodărie comunală (extinderi, modernizări, reamenajări).

2.2. Utilizări interzise

- orice alte utilizări în afara celor arătate mai sus: locuințe, unități economice industriale, agricole, depozite;
- nu se va construi în zona de protecție.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Prin ordinul nr. 536/1997 a Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață s-au stabilit distanțe minime de protecție sanitară între zonele de locuit protejate și unități de salubritate care pot produce riscuri sanitare. Astfel, stația de epurare (300 m) pentru platforma de gunoi (1000 m).

Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor majore de circulație respectându-se aceleași condiții de distanță.

În zonele de protecție nu se vor autoriza nici un fel de construcții.

Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea zonelor de protecție sanitară cu regim sever conform H.G.R. nr. 101/1997 și Decret nr. 1057/1967.

Se va institui zonă de protecție prin plantarea arborilor și arbuștilor în jurul platformelor de depozitare a deșeurilor menajere.

Pentru unitățile teritoriale unde este alimentare cu apă beneficiarul este obligat să se brânzeze la rețea, iar pentru canalizare să se folosească sisteme de canalizare locală tip "PURATOX" care sunt acceptate de Inspectoratul de Protecție a Mediului și de Direcția de Sănătate Publică, întrucât se diminuează distanța de protecție.

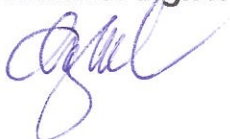
Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora care nu poate fi finanțată din bugetul local se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială de către investitorii interesați.

U.T.R. 9 - S.R.M.

Pentru U.T.R. 9 - S.R.M. se instituie reglementări conform celor arătate în capitolul 3 pct. 2.7. pag. 28 (Echipare tehnico edilitară).

ÎNTOCMIT,

arh. **Adriana Anghel**




VERIFICAT,

arh. **Rozela Burnea - Georgescu**

