TOPOPREST

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECT NR. 41/ 2022

PRESCRIPŢII SPECIFICE PE UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ, ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE

COMUNA
≈PĂSTRĂVENI≈
Judeţul NEAMŢ

CUPRINS:

Zone funcţionale - prevederi 3

L - ZONA DE LOCUINŢE 3

L_1 - ZONA DE LOCUINŢE – locuinţe individuale în loturi 3

IS - ZONA PENTRU INSTITUŢII PUBLICE ŞL SERVICII 12

ID – ZONA UNITĂŢI INDUSTRIALE SI DEPOZITE 27

A – ZONA PENTRU UNITĂŢI AGRICOLE 30

GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ 32

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE 34

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ 36

P - ZONA PENTRU SPAŢII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECŢIE, SPORT ŞLAGREMENT 37

S - ZONĂ CU DESTINAŢIE SPECIALĂ 39

PRESCRIPŢII SPECIFICE PE UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINȚĂ 40

U.T.R. 1 PĂSTRĂVENI 41

U.T.R. 1A PĂSTRĂVENI – ZONA CENTRALĂ - L_1, L_2, IS, C, TE, H, DS, P 41

U.T.R. 1B PĂSTRĂVENI – L_1, IS, ID, A, C, TE, H, GC, P 43

U.T.R. 1C PĂSTRĂVENI- L_1, IS, ID, H, C, TE, P 45

U.T.R. 1D PĂSTRĂVENI- L_1, ID, IS, C, TE, P 46

U.T.R. 2 RĂDENI 48

U.T.R. 2A RĂDENI - L_1, IS, A, GC, C, H, P, TE 48

U.T.R. 2B RĂDENI -IS, H, P 50

U.T.R. 2C RĂDENI - L_1 51

U.T.R. 2D RĂDENI -IS, H, P 52

U.T.R. 2E RĂDENI -IS, P 53

U.T.R. 3 LUNCA MOLDOVEI 54

U.T.R. 3A LUNCA MOLDOVEI - L_1, IS, ID, GC, C, H, P, TE 54

U.T.R. 3B LUNCA MOLDOVEI - TE 56

U.T.R. 3C LUNCA MOLDOVEI - L_1, C, P, TE 57

U.T.R. 4 SPIEȘTI - L_1, C, P 58

Zone funcţionale - prevederi

L - ZONA DE LOCUINŢE

L_1 - ZONA DE LOCUINŢE – locuinţe individuale în loturi

L_1. a) Definirea zonei

- Zona ocupată cu locuinţe individuale amplasate în loturi, inclusiv construcţiile de cazare turistică de tip vilă, pensiune.

L_1. b) Funcţiunea dominantă a zonei

- Locuirea (individuală).

L_1. c) Funcţiunile complementare admise ale zonei

- Reţele tehnico-edilitare şi construcţii aferente.
- Instituţii şi lucrări publice, comerţ, servicii, turism, meşteşuguri, etc. care să nu afecteze funcţiunea dominantă de locuire şi care nu se încadrează în prescripţiile specifice zonelor industriale.

L_1. d) Utilizările permise

- Construcţii de locuinţe sau locuinţe şi funcţiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcţii executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compoziţional, finisaje exterioare, etc.
- Modernizări şi reparaţii la clădiri existente pe bază de documentaţii conform normelor în vigoare, cu condiţia de menţinere a aceleiaşi funcţiuni şi suprafeţe construite.
- Construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei.
- Îndepărtarea construcţiilor parazitare (anexe, construcţii provizorii, etc).

L_1. e) Utilizări permise cu condiţii:

- Comerţ, servicii, meşteşuguri, care să nu afecteze funcţia predominantă de locuire.

L_1. f) Interdicţii temporare:

- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare, până la executarea lucrărilor de protecţie;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare, până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanţilor;
- Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;
- În zona de siguranţă a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale (200 m în jurul obiectivului) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
- În zona de protecţie a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale este interzisă construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazii, plantarea de arbori.
- Restricţiile Legii 24 din 2007, actualizată şi republicată, se aplică doar la suprafeţele înregistrate în registrul spaţiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local;
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Păstrăveni va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.

- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul administratorului ariei.

L_1. g) Interdicţiile permanente:

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă şi sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranţa şi sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora.
    - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepţie cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În zonele de protecţie sanitară conform art. 12 din Ordinul 119 din 2014: Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care necesita folosirea de fertilizatori si pesticide si care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante pot fi vatamatoare pentru om sau animale. Nu se vor autoriza locuinţe noi, ci numai reparaţii curente la clădiri existente.
- Cimitirele se vor gospodări sub controlul administraţiei locale şi se vor înfiinţa zone de protecţie sanitară (in urma efectuarii evaluarii impactului asupra sanatatii populatiei, conform Ord.119/2014).
- În cazul cimitirelor noi se vor înfiinţa şi respecta zonele de protecţie de 100 m, conform Normelor tehnice şi sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului şi deshumării cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum şi a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.
- în subzonele cu locuinţe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice locale nu se vor mai autoriza construcţii noi, ci numai reparaţii la construcţii existente.
- Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităţilor industriale şi a depozitelor, în cadrul zonelor centrale.

L_1. h) Orientarea faţă de punctele cardinale

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puţin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstiţiul de iarnă.
- Amplasarea faţă de aliniament.
- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente cu respectarea condițiilor de zonă de protecție a drumurilor;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.

L_1. i) Forma şi dimensiunea parcelelor

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuinţe și clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară şi va permite realizarea unei construcţii de locuit sau de cazare turistică în condiţii optime.
- Suprafaţa minima a parcelei va fi de 150 m² pentru clădiri înşiruite şi, respectiv de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- La realizarea loturilor pentru parcelări se va avea în vedere posibilitatea sistematizării hotarelor, asigurarea lăţimii minime la frontul de stradă, asigurarea accesului cu respectarea condiţiilor de realizare a căilor de acces în funcţie de lungimea acestora, pantă, condiţii de amplasare şi extindere a reţelei edilitare.

L_1. i) Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea faţă de stradă, în zona de locuinţe existente, va ţine seama de cadrul construit existent, de construcţiile învecinate situate de aceeaşi parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanţei de minim 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita proprietăţii vecine.
- Distanţele dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanţele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, sunt egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puţin de 3 m.
- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

L_1. j) Amplasarea faţă de drumurile publice

- Construcţia de locuinţe este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte şi de alta a drumului
    (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului
    (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.

L_1. k) Accese carosabile

- Accese carosabile pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi) carosabile, în interiorul zonei de parcelare, cu lungimi de maxim 25 m, vor avea o lăţime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi

prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;
- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30 m, o singură bandă de 3,5 m lăţime supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere pentru lungimi mai mari de 25 m, cele cu o lungime de maxim 100 m, minim două benzi (7 m), cu trotuar şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

L_1. l) Accese pietonale

- Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituţii de trecere pentru locuinţele care nu au ieşire la calea publică (conform legii);
- Crearea servituții de trecere se va înscrie obligatoriu în cartea funciară, dovada existenței acesteia se va face prin prezentarea extrasului informativ de carte funciară.

L_1. m) Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente, prin prezentarea avizului de racordare;
- Pentru locuinţele individuale se instituie derogarea de la situaţia anterioară (cu avizul organelor administraţiei locale), dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului şi dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcţia la reţeaua publică atunci când aceasta se va realiza;
- Platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi amplasată în aşa mod încât să permită evacuarea rapidă şi fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

L_1. n) Realizarea de reţele tehnico-edilitare

- Construcţia de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

L_1. o) Înălţimea construcţiilor

- Autorizarea construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, autorizându-se construcţii cu o diferenţă de cel mult un nivel faţă de construcţia alăturată;
- Se admite regimul maxim de înălţime în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate construcţiile pentru fiecare UTR în parte.

L_1. p) Aspectul exterior al construcţiilor

- Nu se autorizează construcţiile de locuinţe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit;
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă şi să nu obtureze perspectiva spre monumentele istorice;
- Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
- Faţadele se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bună;
- Acoperişurile pot fi cu terasă sau şarpantă, panta acoperişurilor fiind de maxim 70% (35^0) iar materialele pentru învelitoare vor fi ţigla, tabla, ţigla metalică;
- Se interzic acoperişurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.

- Se va urmări ca prin arhitectura acoperişului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălţimile abusive;
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe faţadele spre stradă;
- Cofretele pentru telefonie şi electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcţiei sau în cadrul împrejmuirii.

L_1. q) Procentul de ocupare al terenului

- Procentul maxim de ocupare al terenului se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate construcţiile pentru fiecare UTR în parte.

L_1. r) Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, şi de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. se va stabili pentru fiecare UTR în parte.

L_1. s) Parcaje

- Câte un loc de parcare la 1 - 5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu, în funcţie de gradul de motorizare.
- Nu se autorizează construcţiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcţia.
- Din totalul locurilor de parcare, pentru locuinţele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

L_1. t) Spaţii verzi şi plantate

- Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 mp/locuitor.

L_1. u) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

L2 - ZONA DE LOCUINŢE – *locuinţe colective în blocuri*

L₂. a) Definirea zonei

- Zona cu locuinţe colective în blocuri – cu regim maxim (S)+P+2E+(M).

L₂. b) Funcţiunea dominantă a zonei

- Locuirea (colectivă)

L₂. c) Funcţiunile complementare admise ale zonei

- Reţele tehnico-edilitare şi construcţii aferente.
- Instituţii şi lucrări publice, comerţ, servicii, care să nu afecteze funcţiunea dominantă de locuire şi care nu se încadrează în prescripţiile specifice zonelor industriale.

L₂. d) Utilizările permise

- Construcţii de locuinţe sau locuinţe şi funcţiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcţii executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compoziţional, finisaje exterioare, etc.
- Modernizări şi reparaţii la clădiri existente pe bază de documentaţii conform normelor în vigoare, cu condiţia de menţinere a aceleiaşi funcţiuni şi suprafeţe construite.
- Construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei.
- Îndepărtarea construcţiilor parazitare (anexe, construcţii provizorii, etc).

L₂. e) Utilizări permise cu condiţii:

- Comerţ, servicii, etc, care să nu afecteze funcţia predominantă de locuire.

L₂. f) Interdicţii temporare:

- Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem.

L₂. g) Interdicţiile permanente:

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă şi sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranţa şi sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se interzice amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în zonele de intersecții de drumuri care prin amplasarea acestora conduc la diminuarea vizibilităţii în intersecţii şi a măririi factorului de risc şi a numărului de accidente.

L₂. h) Orientarea faţă de punctele cardinale

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puţin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstiţiul de iarnă.
- Amplasarea faţă de aliniament.
- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente.
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.

L₂. i) Forma şi dimensiunea parcelelor

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuinţe și clădiri izolate sau cuplate.

- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară şi va permite realizarea unei construcţii de locuit sau de cazare turistică în condiţii optime.
- Suprafaţa minima a parcelei va fi de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- La realizarea loturilor pentru parcelări se va avea în vedere posibilitatea sistematizării hotarelor, asigurarea lăţimii minime la frontul de stradă, asigurarea accesului cu respectarea condiţiilor de realizare a căilor de acces în funcţie de lungimea acestora, pantă, condiţii de amplasare şi extindere a reţelei edilitare.

L_2. j) Amplasarea în interiorul parcelei

- Clădirile tip bloc utilizate în întregime pentru locuire se vor amplasa în lot astfel încât să se respecte condițiile din codul civil şi să permită desfăşurarea funcțiunilor anexă în bune condiții şi la capacitățile prevăzute de norme: parcare, loc de joacă pentru copii, accese, etc.
- Clădirile tip bloc care au funcţiuni publice la parter se vor amplasa lipit de limita dinspre stradă sau cu o retragere maximă de 3 m.
- Clădirile tip bloc se vor amplasa faţă de alte clădiri de locuit la distanţe care să elimine posibilitatea perturbării şi disconfortului, mai ales în ceea ce priveşte însorirea acestora.
- Distanţele dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanţele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, sunt egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puţin de 3 m.

L_2. k) Amplasarea faţă de drumurile publice

- Construcţia de locuinţe colective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte şi de alta a drumului
    (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.

L_2. l) Accese carosabile

- Accese carosabile pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Alei (semi)carosabile, în interiorul zonei de parcelare, cu lungimi de maxim 25 m, vor avea o lăţime de minim 3,5 m si zone de trotuar de 1,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere respectiv trotuare pietonale.
- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30 m, o singură bandă de 3,5 m lăţime si trotuar de 1,5 m, cele cu o lungime de maxim 100 m, minim două benzi (7 m), cu trotuar şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

L_2. m) Accese pietonale

- Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă numai cu accese pietonale dacă există posibilitatea ca acesta să poată fi folosit la necesitate de mijloacele auto ale ambulanţei, pompierilor, poliţiei, etc.
- Crearea servituţii de trecere pentru locuinţele care nu au ieşire la calea publică

(conform legii).

L_2. n) Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente.
- Platforma de gunoi conţinând pubele pe sortimente reciclabile se va amplasa pentru fiecare bloc sau pentru grupuri de blocuri astfel încât să se asigure accesul carosabil al maşinilor serviciului de salubritate şi distanţa minimă de 10 m faţă de orice bloc şi de maxim 100 m de la orice intrare de bloc.

L_2. o) Realizarea de reţele tehnico-edilitare

- Construcţia de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

L_2. p) Înălţimea construcţiilor

- Autorizarea construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei.
- Se admite regimul de înălţime maxim: (S)+P+2E+(M)

L_2. q) Aspectul exterior al construcţiilor

- Nu se autorizează construcţiile de locuinţe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit.
- Faţadele se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bună.
- Acoperişurile pot fi cu terasă sau şarpantă, panta acoperişurilor fiind de maxim 70% (35^0) iar materialele pentru învelitoare vor fi ţigla, tabla, ţigla metalică.
- Se interzic acoperişurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperişului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălţimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe faţadele blocurilor, acestea fiind permise numai pe terase sau în acoperiş.
- Cofretele pentru telefonie şi electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcţiei sau în cadrul împrejmuirii.

L_2. r) Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T.-ul maxim va fi de 50%.

L_2. s) Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T.- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:

  - 2,0 mpadc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M) (adc = aria construită desfăşurată a clădirii formată din suma suprafeţelor tuturor nivelelor);
  - 1,5 mpadc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M) (adc = aria construită desfăşurată a clădirii formată din suma suprafeţelor tuturor nivelelor).

L_2. t) Parcaje

- Câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
- Din totalul locurilor de parcare, pentru locuinţele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

L_2. u) Spaţii verzi şi plantate

- Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 mp/locuitor.

L_2. v) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.

IS - ZONA PENTRU INSTITUŢII PUBLICE ŞI SERVICII

IS. a) Definirea zonei

- Zona ocupată de instituţiile publice şi serviciile de interes general aferente acestora.

IS. b) Funcţiunea dominantă a zonei

- Instituţii publice şi servicii de interes general.

IS. c) Tipurile de subzone funcţionale

- Unităţi de cult
- Unităţi de învăţământ
- Construcţii administrative, financiar-bancare şi asigurări
- Unităţi sanitare
- Unităţi comerciale, de alimentaţie publică şi prestări servicii
- Unităţi de cultură
- Unități pentru turism

IS. d) Funcţiunile complementare admise ale zonei

- Locuirea
- Activităţi economice nepoluante
- Spaţii verzi amenajate
- Accese pietonale şi carosabile
- Reţele tehnico-edilitare
- Recreere
- Agrement

IS. e) Utilizările permise

- Instituţiile publice, serviciile şi funcţiunile complementare acestora.

IS. f) Utilizări permise cu condiţii

- Se pot asocia construcţii şi amenajări care aparţin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcţii de cultură în zona verde, idem amenajări sportive, etc.).

IS. g) Interdicţii temporare:

- Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecţie;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanţilor.
- În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
- În zona de protecţie a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale este interzisă construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazii, plantarea de arbori.
- Restricţiile Legii 24 din 2007, actualizată şi republicată, se aplică doar la suprafeţele înregistrate în registrul spaţiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Păstrăveni va fi solicitată emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei

şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul administratorului ariei.

IS. h) Interdicţiile permanente:

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă şi sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranţa şi sănătatea locuitorilor.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora.
    - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepţie cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- în subzonele cu locuinţe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice locale nu se vor mai autoriza construcţii noi, ci numai reparaţii la construcţii existente.
- Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităţilor industriale şi a depozitelor, în cadrul zonelor centrale.
- Cimitirele se vor gospodări sub controlul administraţiei locale şi se vor înfiinţa zone de protecţie sanitară (in urma efectuarii evaluarii impactului asupra sanatatii populatiei, conform Ord.119/2014).
- În cazul cimitirelor noi se vor înfiinţa şi respecta zonele de protecţie de 100 m, conform Normelor tehnice şi sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului şi deshumării cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum şi a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.

IS. i)Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea faţă de stradă, în zona de locuinţe existente, va ţine seama de cadrul construit existent, de construcţiile învecinate situate de aceeaşi parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanţei de minim 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita proprietăţii vecine.
- Distanţele dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanţele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, sunt egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puţin de 3 m.
- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

IS. j) Amplasarea faţă de drumurile publice

- Construcţia obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte şi de alta a drumului
    (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului
    (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
- Clădirile cu funcțiuni de interes public, mai ales cele comerciale şi cele pentru alimentaţie publică situate la străzi principale, în zone de trafic pietonal intens se vor construi în front continuu şi aliniat la trotuar.
- Pentru clădirile administrative, culturale sau de cult cu un personal mare se recomandă retragerea de la stradă/trotuar pentru asigurarea spaţiului de parcare necesar pentru persoanele care frecventează instituţia respectivă.

IS. k) Accese carosabile şi pietonale

- Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto şi pietonal.

IS. l) Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcţiei obiectivelor este permisă dacă există posibilitatea racordării la reţelele tehnico-edilitare existente.
- Platforma pentru gunoi va fi amplasată în aşa mod încât să permită evacuarea rapidă şi fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

IS. m) Realizarea de reţele tehnico-edilitare

- Construcţia de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

IS. n) Înălţimea construcţiilor

- Autorizarea construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, autorizându-se construcţii cu o diferenţă de cel mult un nivel faţă de construcţia alăturată.
- Se admite regimul maxim de înălţime în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate construcţiile pentru fiecare UTR în parte.

IS. o) Aspectul exterior al construcţiilor

- Nu se autorizează construcţiile care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit.
- Faţadele se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bună.
- Acoperişurile pot fi cu terasă sau şarpantă, panta acoperişurilor fiind de maxim 70% (35^0) iar materialele pentru învelitoare vor fi ţigla, tabla, ţigla metalică.
- Se interzic acoperişurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperişului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălţimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe faţadele spre stradă.

- Cofretele pentru telefonie şi electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcţiei sau în cadrul împrejmuirii.

IS. p) Procentul de ocupare al terenului

- Procentul maxim de ocupare al terenului se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate construcţiile pentru fiecare UTR în parte.

IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, şi de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. se va stabili pentru fiecare UTR în parte.

IS. r) Parcaje

- Se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor pentru personalul propriu şi pentru persoanele care frecventează instituţia/unitatea respectivă.
- Nu se autorizează construcţiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcţia.

IS. s) Spaţii verzi şi plantate

- Vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, conform Anexei 6 din R.G.U.

IS. t) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

IS.1. UNITĂŢI DE CULT

IS. 1. a) Principii:

- Vecinătăţi liniştite
- Cuplarea cu instituţii administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
- Conlucrarea cu unităţi şi servicii publice
- Amplasare în zone compatibile
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii
- Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile

IS. 1. b) Orientarea faţă de punctele cardinale

- În funcţie de specificul cultului.

IS. 1. c) Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.
- Cu respectarea distanţelor minime necesare intervenţiei în caz de incendiu.

IS. 1. d) Amplasarea faţă de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din raţiuni funcţionale sau protecţia contra zgomotelor şi nocivităţilor.

IS. 1. e) Amplasarea faţă de drumurile publice

- Construcţia obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie ale drumurilor.

IS. 1. f) Accese carosabile

- Se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale.

IS. 1. g) Norme:

Obiectivul	Cerere potenţială	Suprafaţa deservită	Raza de servire	Suprafaţa minimă de teren/loc.
Biserica parohială	Populaţie aparţinând aceleiaşi confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaş
Cimitire	Populaţie totală	total localitate	nenormabil	2,0-2,5 m

IS. 1. h) Racordarea la reţele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

IS. 1. i) Parcelarea

- Este permisă în condiţiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menţine actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- Parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiţii (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Condiţiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât şi celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafeţele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafaţa minimă a parcelei poate fi de 150 m^2 pentru clădiri înşiruite sau 200 m^2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafeţele se referă la suprafeţele pentru construcţii scoase din circuitul agricol; suprafaţa totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme şi dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcţiilor.

IS. 1. j) Înălţimea construcţiilor

- Se va respecta regula înălţimii maxime în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus (distanţa - înălţimea) pentru respectarea normelor de igienă.

IS. 1. k) Aspectul exterior al construcţiilor

- Soluţii care să nu deprecieze valoarea cadrului construit şi a peisajului.

IS. 1. l) Procentul de ocupare al terenului

- Nu este prevăzut un grad maxim de ocupare al terenului.

IS. 1. m) Parcaje

- Construcţii de cult - minim 5 locuri de parcare.

IS. 1. n) Spaţii verzi şi plantate

- Construcţii de cult - spaţii verzi şi plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafaţă disponibilă**.**

IS. 1. o) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor.

IS.2. UNITĂŢI DE ÎNVĂŢĂMÂNT

IS. 2. a) Principii:

- Cuplarea, în măsura posibilităţilor, a unităţilor de niveluri diferite (ex: şcoală - grădiniţă).
- Asigurarea spaţiilor verzi şi de joacă.
- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice.
- Conlucrare cu alte unităţi de interes public.

IS. 2. b) Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare.
- Evitarea terenurilor improprii construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile.
- Asigurarea echipării tehnico-edililtare.
- Asigurarea condiţiilor de igienă şi protecţia împotriva incendiilor.
- Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Parcela va avea forma unui poligon regulat şi un front stradal de minim 12,0 m.

IS. 2. c) Orientarea faţă de punctele cardinale

- Sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere şi laboratoare se vor orienta nord.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord - sud.

IS. 2. d) Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.
- Cu respectarea distanţelor minime necesare intervenţiei în caz de incendiu.

IS. 2. e) Amplasarea faţă de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din raţiuni funcţionale sau protecţia contra zgomotelor şi nocivităţilor.

IS. 2. f) Amplasarea faţă de drumurile publice

- Construcţia obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor.

IS. 2. g) Accese carosabile

- Construcţii de învăţământ - se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

IS. 2. j) Accese pietonale

- Asigurarea de accese în toate cazurile şi, eventual, crearea de servituţi de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.

IS. 2. k) Norme:

Obiectivul	**Cerere potenţială**	**Suprafaţa deservită**	**Raza de servire**	**Suprafaţa minimă de teren/loc.**
Grădiniţe	Populaţie preşcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	Zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Şcoli primare şi gimnaziale	Populaţie cu şcolarizare obligatorie 7-14 ani; Norma 12-15 locuri/100 loc.	Zone 3.000 - 12.000 locuitori	500 -1.000 m (15' mers pe jos)	15-20 mp.

IS. 2. l) Racordarea la reţele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

IS. 2. m) Parcelarea

- Este permisă în condiţiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menţine actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiţii (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Este permisă în condiţiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menţine actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- Parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiţii (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Condiţiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât şi celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafeţele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafaţa minimă a parcelei poate fi de 150 m^2 pentru clădiri înşiruite sau 200 m^2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafeţele se referă la suprafeţele pentru construcţii scoase din circuitul agricol; suprafaţa totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);

- lotul să aibă forme şi dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcţiilor.

IS. 2. n) Înălţimea construcţiilor

- Se va respecta regula înălţimii maxime în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus (distanţa - înălţimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei.

IS. 2. o) Aspectul exterior al construcţiilor

- Soluţii care să nu deprecieze valoarea cadrului construit şi a peisajului.

IS. 2. p) Procentul de ocupare al terenului

- 25% teren ocupat cu construcţii - 75% teren amenajat (curte recreaţie, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori) – din terenul total.
- Amplasare organizată în patru zone, în funcţie de capacitatea unităţii de învăţământ: zonă ocupată de construcţie, zonă pentru recreaţie, de regulă, asfaltată, zona terenului sportiv şi zona verde, grădină cu flori.
- Pentru grădiniţe, se va asigura o suprafaţă de teren de minim 22 mp/copil, iar, pentru școli, o suprafaţă minimă de 20 mp/copil.

IS. 2. q) Parcaje

- Construcţii de învăţământ - 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

IS. 2. r) Spaţii verzi şi plantate

- Construcţii de învăţământ - minim 20% din spaţiul disponibil.

IS. 2. s) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor.

IS.3. CONSTRUCŢII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE ŞI ASIGURĂRI

IS. 3. a) Principii:

- Asigurarea accesibilităţii la transport public.
- Amplasare după importanţă (zona centrală).
- Conlucrare cu alte funcţiuni.

IS. 3. b) Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii.
- Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public.
- Accese pietonale şi carosabile.
- Echipare tehnico-edilitară.
- Retrageri necesare ale construcţiilor pentru asigurarea salubrizării şi intervenţiei în caz de cutremur, incendiu, etc.
- Asigurarea parcajelor.
- Spaţii verzi, plantate (decorative), mobilier urban, etc.

IS. 3. c) Norme:

Obiectivul	Cerere potenţială	Suprafaţa deservită	Raza de servire	Suprafaţa minimă de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	Total populaţie	conform interesului public	nenormabil	0,05 mp
Clădiri ale administraţiei locale	Total populaţie; norma: 3-4 angajaţi/1000 loc.	localitate	nenormabil	0,1 mp

IS. 3. d) Spaţii verzi şi plantate

- Spaţii verzi şi plantate pe minim 15% din suprafaţa terenului ocupat.

IS.4. UNITĂŢI SANITARE

IS. 4. a) Principii:

- Accesibilitatea la transport public.
- Vecinătăţi liniştite.
- Cuplarea unităţilor sanitare cu specializări diferite (după caz).
- Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de instituţii şi servicii publice.

IS. 4. b) Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate.
- Evitarea terenurilor improprii construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile diferenţiate pentru personal şi pacienţi.
- Echiparea tehnico-edililtară.
- Retrageri necesare asigurării condiţiilor de igienă şi de protecţie împotriva incendiilor.
- Amenajarea spaţiilor verzi plantate.

IS. 4. c) Norme:

Obiectivul	Cerere potenţială	Suprafaţa deservită	Raza de servire	Suprafaţa minimă de teren/loc.
Creşe	populaţie 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000 locuitori	zone 2.000-6.000 locuitori.	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.
Leagăne copii orfani şi abandonaţi	populaţie 0-6 ani	localiltate, teritoriu	Nenormabilă	50 mp.
Dispensar policlinic	total populaţie norma 7.000 consultaţii/ an/ 1000 locuitori	zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca. 3,0 mp/ consultaţie

© TOPOPREST:

Farmacie	populaţie totala; normabil funcţie de necesităţi	zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

IS. 4. d) Parcaje

- Câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care, cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

IS.5. UNITĂŢI COMERCIALE, DE ALIMENTAŢIE PUBLICĂ ŞI PRESTĂRI SERVICII

IS. 5. a) Principii:

- Alegerea zonelor cu vad comercial şi accesibilitatea la transportul public.
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituţii şi servicii publice sau cu unităţi şi zone de producţie.

IS. 5. b) Reguli:

- Amplasarea în zone compatibile şi evitarea terenurilor improprii construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile pentru cumpărători şi pentru aprovizionare.
- Echipare tehnico-edilitară.
- Asigurarea parcajelor şi depozitărilor.
- Amenajarea de spaţii verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.
- Asigurarea accesului pentru unităţi de urgenţă în conformitate cu avizele şi reglementarile legale.

IS. 5. c) Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.
- Cu respectarea distanţelor minime necesare intervenţiei în caz de incendiu.

IS. 5. d) Amplasarea faţă de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din raţiuni funcţionale sau pentru protecţia împotriva zgomotelor şi nocivităţilor.

IS. 5. e) Amplasarea faţă de drumurile publice

- Construcţia obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie ale drumurilor.

IS. 5. f) Accese carosabile

- Construcţii comerciale - se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare.

IS. 5. g) Norme:

Obiectivul	Cerere potenţială	Suprafaţa deservită	Raza de servire	Suprafaţa minimă de teren/loc.
Complex comercial (comerţ alimentar şi nealimentar, alimentaţie publică şi prestări servicii de solicitare frecventă)	Total populaţie; norma: 200 mp Adc/ 1.000 locuitori	zona 2.000-5.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piaţă agro-alimentară	Total populaţie; norma: 120 mp Adc/1.000 loc.	localitate şi teritoriu (min. 7.000 locuitori)	nenormabil	0,20 mp
Staţie service auto	Total populaţie	localitate	nenormabil	0,12 mp

IS. 5. h) Racordarea la reţele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

IS. 5. i) Parcelarea

- Este permisă în condiţiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menţine actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- Parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiţii (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Condiţiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât şi celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafeţele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafaţa minimă a parcelei poate fi de 150 m^2 pentru clădiri înşiruite sau 200 m^2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafeţele se referă la suprafeţele pentru construcţii scoase din circuitul agricol; suprafaţa totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme şi dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcţiilor.

IS. 5. j) Înălţimea construcţiilor

- Se va respecta regula înălţimii maxime în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus (distanţa - înălţimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, autorizându-se construcţii cu o diferenţă de cel mult un nivel faţă de construcţia alăturată.

IS. 5. k) Aspectul exterior al construcţiilor

- Soluţii care să nu deprecieze valoarea cadrului construit şi a peisajului.

IS. 5. l) Procentul de ocupare al terenului

- Procentul maxim de ocupare al terenului se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate construcţiile pentru fiecare UTR în parte.

IS. 5. m) Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, şi de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. se va stabili pentru fiecare UTR în parte.

IS. 5. n) Parcaje

- Construcţii comerciale - un loc de parcare la 200 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă.

IS. 5. o) Spaţii verzi şi plantate

- Construcţii comerciale - 2 - 5% din suprafaţa terenului.

IS. 5. p) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor.

IS.6. UNITĂŢI PENTRU TURISM

IS. 6. a) Principii:

- Vecinătăţi liniştite, de preferinţă, în apropierea spaţiilor verzi.
- Accesibilitate la transport şi comunicaţii.
- Conlucrarea cu unităţi comerciale şi de alimentaţie publică şi alte amenajări pentru sport.

IS. 6. b) Reguli:

- Evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile.
- Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile separate pentru turişti şi pentru zonele de serviciu.
- Echiparea tehnico-edilitară.
- Asigurarea parcajelor.
- Spaţii verzi, plantaţii decorative, dalaje, mobilier urban, etc.

IS. 6. c) Orientarea faţă de punctele cardinale

- Se recomandă amplasarea spaţiilor tehnice şi a anexelor spre nord.
- Camerele de cazare să fie însorite, amplasate pe direcţia sud, sud-est, sud-vest.

IS. 6. d) Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.
- Două construcţii de cazare turistică nealăurate trebuie să fie amplasate unul în raport cu celălalt la o distanţă cel puţin egală cu înălţimea clădirii mai înalte.
- Cu respectarea distanţelor minime necesare intervenţiei în caz de incendiu.

IS. 6. e) Amplasarea faţă de aliniament

- În cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.
- Retragerile de la aliniament se pot face din raţiuni funcţionale sau protecţia contra zgomotelor şi nocivităţilor cu condiţia respectării coerenţei şi caracterului fronturilor stradale.

IS. 6. f) Amplasarea faţă de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecţie ale drumurilor.

IS. 6. g) Norme:

Obiectivul	Cerere potenţială	Suprafaţa deservită	Raza de servire	Suprafaţa minimă de teren/loc.
Motel	Populaţie în deplasare norma: 5 locuri/1.000 locuitori	localitate; teritoriu	nenormabil	75-100 mp
Camping	Populaţie în deplasare (turism)	localitate; teritoriu	nenormabil	100 mp
Vile sate de vacanţă, pensiuni agroturistice	Populaţie în deplasare (turism)	localitate; teritoriu	nenormabil	100 mp

IS. 6. h) Accese carosabile

- Se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

IS. 6. i) Accese pietonale

- Asigurarea de accese în toate cazurile şi, eventual, crearea de servituţi de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.

IS. 6. j) Racordarea la reţele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

IS. 6. k) Parcelarea

- Este permisă în condiţiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menţine actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- Parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiţii (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Condiţiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât şi celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafeţele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafaţa minimă a parcelei poate fi de 150 m^2 pentru clădiri înşiruite sau 200 m^2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafeţele se referă la suprafeţele pentru construcţii scoase din circuitul agricol; suprafaţa totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme şi dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcţiilor.

IS. 6. l) Înălţimea construcţiilor

- Se va respecta regula înălţimii maxime în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus (distanţa - înălţimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei.

IS. 6. m) Aspectul exterior al construcţiilor

- Soluţii care să nu deprecieze valoarea cadrului construit şi a peisajului.

IS. 6. n) Procentul de ocupare al terenului

- Procentul maxim de ocupare al terenului se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate construcţiile pentru fiecare UTR în parte.

IS. 6. o) Coeficientul de ocupare al terenului

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, şi de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. se va stabili pentru fiecare UTR în parte.

IS. 6. p) Parcaje

- Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Incintele cu funcţiune turistică îşi vor asigura necesităţile de parcare pe teren propriu, pe suprafaţă deschisă, acoperită sau închisă (garajele pot fi înglobate în clădiri sau andosate acestora).

IS. 6. q) Spaţii verzi şi plantate

- Pentru construcţii de turism şi agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţie şi de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.
- Toate spaţiile libere neconstruite de pe loturi sau de pe domeniul public vor fi amenajate ca spaţii verzi.

IS. 6. r) Împrejmuiri

Se recomandă împrejmuiri tradiţionale, în acord cu arhitectura clădirilor, unitare ca înălţime, înălţimea maximă fiind de 2,0 m.

IS.7. UNITĂŢI DE CULTURĂ

IS. 7. a) Principii:

- Vecinătăţi liniştite, de preferinţă, în apropierea spaţiilor verzi.
- Accesibilitate la transport şi comunicaţii.
- Conlucrarea cu unităţi comerciale şi de alimentaţie publică.

IS. 7. b) Reguli:

- Evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile.

- Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile.
- Echiparea tehnico-edilitară.
- Asigurarea parcajelor.
- Spaţii verzi, plantaţii decorative, dalaje, mobilier urban, etc.

IS. 7. c) Orientarea faţă de punctele cardinale:

- Muzeele, bibliotecile şi căminele culturale vor avea spaţiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu perimte o astfel de orientare a sălilor de lectură şi a sălilor de expunere, rezolvările de faţadă vor evita însorirea.

IS. 7. d) Parcaje

- Pentru expoziţii şi muzee câte un loc de parcare la 50 m2 spaţiu de expunere;
- Pentru biblioteci şi cămine culturale căte un loc la 10-20 de locuri în sală.

IS. 7. e) Spaţii verzi şi plantate

- Pentru toate categoriile de construcţii culturale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă, în funcţie de capacitatea construcţiei – 10-20% din suprafaţa totală a terenului.

ID – ZONA UNITĂŢI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

ID. a) Definirea zonei

- Zonă cu activităţi de producţie artizanală, unităţi de mică industrie, ateliere de reparaţii şi întreţinere, depozite de materiale, depozite de materiale de construcţii şi de bunuri de larg consum.

ID. b) Funcţiunea dominantă a zonei

- Servicii, depozite, unităţi de mică industrie, productie echipamente de incalzire pentru domeniul casnic.

ID. c) Funcţiunile complementare admise ale zonei

- Activităţi economice nepoluante
- Spaţii verzi amenajate
- Accese pietonale şi carosabile
- Reţele tehnico-edilitare.

ID. d) Utilizările permise

- Construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei conform funcţiunii de destinaţie.

ID. e) Interdicţii temporare:

- Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem.
- În zona de siguranţă a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale (200 m în jurul obiectivului) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
- În zona de protecţie a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale este interzisă construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazii, plantarea de arbori.
- În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
- Amplasarea construcţiilor pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecţie;
- Amplasarea construcţiilor pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanţilor.
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Păstrăveni va fi solicitată emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul administratorului ariei.

Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătăţii populaţiei în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice şi private asupra sănătăţii populaţiei, aprobată prin Ordinul ministrului sănătăţii nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective şi activităţi:

b) complexuri industriale de porci şi păsări;
f) abatoare;
g) centre de sacrificare, târguri de animale vii şi baze de achiziţie a animalelor;
h) depozite pentru colectarea şi păstrarea produselor de origine animală;
k) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, staţii de tratare a seminţelor);

r) autobazele serviciilor de salubritate;
s) staţie de preparare mixturi asfaltice, betoane;
t) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
u) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;
v) depozite de fier vechi, cărbuni şi ateliere de tăiat lemne;
w) bocşe (tradiţionale) pentru producerea de cărbune (mangal);
x) parcuri eoliene.

Pentru obiective care nu se regăsesc mai sus şi activităţi care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiştii direcţiilor de sănătate publică judeţene vor evalua dacă funcţionarea acestora implică riscuri asupra sănătăţii publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcţionare şi, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătăţii.

ID. f) Interdicţiile permanente:

- Se interzice amplasarea de unităţi industriale, depozite în zona centrala si in zonele de protectie ale monumentelor istorice.
- Se interzice orice activitate care poate constitui surse de poluare a aerului, apei, solului.
- Se interzice depozitarea materialelor de construcţie în zona aferentă drumurilor publice.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

ID. g) Forma şi dimensiunea parcelelor

- Forma şi dimensiunile terenului vor corespunde cerinţelor tehnnologice din momentul execuţiei precum şi pentru eventuale extinderi.

ID. h) Amplasarea în interiorul parcelei

- Construcţiile din incintă, pentru activităţile principale cât şi pentru funcţiunile anexă se vor amplasa comasat, excepţie făcându-se din motive tehnologice sau de securitate.

ID. i) Amplasarea faţă de drumurile publice

- Unităţile se vor amplasa la stradă pentru a facilita traficul rutier, pentru a nu fi nevoie ca legătura cu calea de comunicaţie să se facă traversând alte zone funcţionale.
- Construcţia obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte şi de alta a drumului
    (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului
    (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.

ID. j) Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcţiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente, prin prezentarea avizului de racordare.

- Activităţile care produc ape uzate cu caracteristici diferite de cele prevăzute în Normativul privind condiţiile de evacuare a apelor uzate în reţelele de canalizare ale localităţilor (indicativ NTPA – 002-2002) vor fi supuse în prealabil preepurării.

ID. k) Înălţimea construcţiilor

- Se va respecta regula înălţimii maxime în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus (distanţa - înălţimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, autorizându-se construcţii cu o diferenţă de cel mult un nivel faţă de construcţia alăturată.

ID. l) Aspectul exterior al construcţiilor

- Nu se autorizează construcţii de natură să aducă atingere caracterului zonelor învecinate.
- Toate construcţiile noi vor trebui, prin arhitectură şi proporţii să fie compatibile cu cadrul construit, acelaşi lucru fiind valabil şi pentru modificările şi extinderile la construcţii existente.
- Faţadele se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bună mereu.
- Acoperişurile pot fi cu terasă sau şarpantă, panta acoperişurilor fiind de maxim 70%, (35^0), materialele de învelitoare fiind ţigla, tabla, ţigla metalică.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperişului să se realizeze unul din elementele de specific architectonic local (pazii, flori, bolduri, etc.)
- Cofretele pentru telefonie şi electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcţiei sau în volumul împrejmuirii.

ID. m) Procentul de ocupare al terenului

- pentru Unităţile industriale/depozitele existente:
  - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- pentru Unităţile industriale/depozitele propuse:
  - procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

ID. n) Parcaje

- Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:
  - activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 m^2, un loc de parcare la 25 m^2;
  - activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1000 m^2, un loc de parcare la 150 m^2;
  - activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1000 m^2, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 m^2.
- Nu se autorizează construcţiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcţia.
- Toate spaţiile de parcare necesare pentru personal, vizitatori sau dictate de necesităţi tehnologice se vor amenaja în interiorul incintei.
- Se pot amenaja spaţii de parcare comune pentru mai multe unităţi de producţie amplasate pe terenuri concesionate sau care aparţin uneia dintre unităţi.

ID. o) Spaţii verzi şi plantate

- Spaţiile libere din incintele unităţilor, pe cât posibil, vor fi amenajate ca spaţii verzi cu rol de protecţie, dar nu mai puţin de 20% din suprafaţa totală a terenului.

ID. p) Împrejmuiri

- Împrejmuirile se vor face din materiale durabile, de preferinţă opace, spre stradă pot fi şi de tip transparent (grilaje) dacă activitatea are loc numai în clădiri.
- Împrejmuirile se vor face pe tot conturul terenului unităţii.

A – ZONA PENTRU UNITĂŢI AGRICOLE

A. a) Definirea zonei

- Zonă cu activităţi de producţie agricolă, centre agricole, centre de prelucrare primară a produselor agricole, centre zootehnice, centre de mecanizare, etc.

A. b) Tipurile de subzone funcţionale

- Centre agricole (sedii unităţi agricole)
- Centre zootehnice (ferme zootehnice)

A. c) Funcţiunea dominantă a zonei

- Producţia de bunuri agricole.

A. d) Funcţiuni complementare zonei

- Locuinţe de serviciu.

A. e) Utilizările permise

- Sunt permise activităţile specifice acestei zone.

A. f) Interdictii temporare:

- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Păstrăveni va fi solicitată emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- În zona de siguranţă a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale (200 m în jurul obiectivului) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
- În zona de protecţie a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale este interzisă construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazii, plantarea de arbori.
- În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
- Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul administratorului ariei.

Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătăţii populaţiei în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice şi private asupra sănătăţii populaţiei, aprobată prin Ordinul ministrului sănătăţii nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective şi activităţi:

a) ferme şi crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struţi şi melci;

h) depozite pentru colectarea şi păstrarea produselor de origine animală;

i) platforme pentru depozitarea dejecţiilor animale care deservesc mai multe exploataţii zootehnice, platforme comunale;

j) staţii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;

k) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, staţii de tratare a seminţelor);

l) staţii de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale şi apelor uzate menajere cu bazine deschise;

z) staţii de stocare temporară a deşeurilor, precum şi staţii de transfer al deşeurilor.

Pentru obiective care nu se regăsesc mai sus şi activităţi care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiştii direcţiilor de sănătate publică judeţene vor evalua dacă funcţionarea acestora implică riscuri asupra sănătăţii publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcţionare şi, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătăţii.

A. g) Interdicţiile permanente:

- Se interzice amplasarea de unităţi agricole în zona centrala si in zonele de protectie a monumentelor istorice.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă şi sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranţa şi sănătatea locuitorilor.
- Se va ţine seama la amplasarea de incinte noi de Distanţele minime de protecţie sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătăţii faţă de zonele de locuit, dotări social-culturale, turism.
- Se interzice depozitarea materialelor de construcţie în zona aferentă drumurilor publice.
- Se interzice amplasarea constructiilor si a panourilor publicitare in zonele de intersectii de drumuri care prin amplasarea acestora conduc la diminuarea vizibilităţii în intersecţii şi a măririi factorului de risc şi a numărului de accidente.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie ale drumurilor.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora.
- Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepţie cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

A. h) Amplasarea în interiorul parcelei

- Construcţiile din incintă, pentru activităţile principale cât şi pentru funcţiunile anexă se vor amplasa comasat, excepţie făcându-se din motive tehnologice sau de securitate.

A. i) Amplasarea faţă de drumurile publice

- Unităţile se vor amplasa la stradă pentru a facilita traficul rutier, pentru a nu fi nevoie ca legătura cu calea de comunicaţie să se facă traversând alte zone funcţionale.
- Construcţia obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte şi de alta a drumului
    (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului
    (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.

A. j) Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente

- Incintele agricole trebuiesc acordate la reţeaua electrică.
- Alimentarea cu apă potabilă se va face din surse proprii (puţuri) sau prin racordarea la reţeaua publică.
- Apele uzate menajere se vor evacua în reţeaua de canalizare locală sau în microstaţii proprii de epurare.
- Apele uzate tehnologice se evacuează în reţeaua locală după preepurare sau în microstaţii proprii de epurare.

A. k) Înălţimea construcţiilor

- Se va respecta regula înălţimii maxime în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus (distanţa - înălţimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, autorizându-se construcţii cu o diferenţă de cel mult un nivel faţă de construcţia alăturată.

A. l) Procentul de ocupare al terenului

- pentru Unităţile agricole existente:
  - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- pentru Unităţile agricole propuse:
  - procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

A. m) Coeficientul de utilizare al terenului

- pentru Unităţile agricole existente:
  - nu este prevăzut un coeficient maxim de utilizare a terenului.
- pentru Unităţile agricole propuse:
  - coeficientul maxim de utilizare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

A. n) Parcaje

- Parcajele pentru autovehicule se vor face exclusiv în interiorul incintelor.

A. o) Spaţii verzi şi plantate

- Zonele libere din incintă vor fi amenajate cu spaţii verzi.
  Pe conturul incintelor se va prevedea plantaţie înaltă.

GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

GC. a) Tipuri de subzone funcţionale:

- Cimitire;
- Puncte de colectare a deşeurilor.

GC. b) Funcţiunea predominantă a zonei:

- Gospodărire comunală în cazul cimitirelor;
- Puncte de colectare a deşeurilor.

GC. c) Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Funcţia agricolă în zona de protecţie, spaţiu verde, perdele de protecţie în cazul cimitirelor;
- Accese pietonale şi carosabile;
- Reţele tehnico - edilitare.

GC. d) Utilizările permise

- Cimitire - funcţia specifică şi cea complementară.

GC. e) Utilizări permise cu condiţii

- Cimitire - agricultură numai în zona de protecţie;
- Cimitirele se vor gospodări sub controlul administraţiei locale şi se vor înfiinţa zone de protecţie sanitară (in urma efectuarii evaluarii impactului asupra sanatatii populatiei, conform Ord.119/2014).
- În cazul cimitirelor noi se vor înfiinţa şi respecta zonele de protecţie de 100 m, conform Normelor tehnice şi sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului şi deshumării cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum şi a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.
- Construcţii de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate construcţiile şi instalaţiile necesare bunei gospodăriri a localităţii, cu condiţia respectării documentelor cu caracter normativ si directiv, precum şi a soluţiilor şi reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.
- La colectarea şi îndepărtarea reziduurilor şi protecţia sanitară a solului se va ţine seama de "Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al populaţiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014.
- Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de gospodărire comunală, trebuie să ţină seama de distanţa minimă de protecţie sanitară între rampa de gunoi şi zonele construite, respectiv 1000 m. Această distanţă poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.
- Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul administratorului ariei.

Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătăţii populaţiei în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice şi private asupra sănătăţii populaţiei, aprobată prin Ordinul ministrului sănătăţii nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective şi activităţi:

h) depozite pentru colectarea şi păstrarea produselor de origine animală;

i) platforme pentru depozitarea dejecţiilor animale care deservesc mai multe exploataţii zootehnice, platforme comunale;

o) depozite controlate de deşeuri periculoase şi nepericuloase;

p) incineratoare pentru deşeuri periculoase şi nepericuloase;

r) autobazele serviciilor de salubritate;

v) depozite de fier vechi, cărbuni şi ateliere de tăiat lemne;

y) cimitire şi incineratoare pentru animale de companie;

z) staţii de stocare temporară a deşeurilor, precum şi staţii de transfer al deşeurilor.

Pentru obiective care nu se regăsesc mai sus şi activităţi care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiştii direcţiilor de sănătate publică judeţene vor evalua dacă funcţionarea acestora implică riscuri asupra sănătăţii publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcţionare şi, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătăţii.

GC. f) Interdicţii permanente

- În raport cu zona funcţională;

- Orice fel de construcţii şi amenajări cu excepţia lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

GC. g) Amplasament

- Cimitire la marginea localităţii;
- Fose septice în gospodării la minim 10 m faţă de sursele de apă - (fântâni);
- Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie facută în mod etanș. Fântâna trebuie să aiba capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleata proprie sau pompa. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.
- Faţă de ape în aşa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafaţă;
- Conform necesităţilor tehnice şi normelor specifice, ţinându-se seama de condiţiile impuse în vederea protecţiei mediului;
- La amplasarea şi organizarea sistemului de salubrizare se va urmări ca:
- Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere;
- Amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcţiunea, compoziţia şi aspectul arhitectural - urbanistic al zonei să nu fie afectate;
- Organizarea corespunzătoare a colectării şi depozitării gunoiului stradal;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidenţiale, de-a lungul apelor, etc.

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE

C. a) Tipurile de subzone funcţionale

- căi rutiere propuse pe trasee noi;
- căi rutiere;

C. b) Funcţiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicaţie şi construcţii aferente existente.

C. c) Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Servicii compatibile funcţiei de bază a zonei;
- Parcaje publice şi spaţii de staţionare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Trotuare, refugii şi treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale şi fâşii verzi intermediar;
- Realizarea de perdele de protecţie spre zona de locuit.

C. d) Utilizările permise

- Întreaga reţea de străzi din intravilan aparţinând domeniului public;

- Lucrări de modernizare, de reparaţii şi de întreţinere a reţelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea şi asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului.

C. e) Utilizări interzise

- Nu se admit nici un fel de intervenţii care depreciază circulaţia şi nu asigură protecţia zonei de interes local.
- Se interzice depozitarea deşeurilor şi a gunoiului menajer în zona drumului.
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţii de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi reţele de transport a energiei şi gazelor.
- Se interzice orice construcţie în zonele marcate ca fiind sub interdicţie temporară de construire, în cazurile:
    - Trasee viitoare pentru căi de comunicaţie.
    - Amenajări intersecţii, până la precizarea soluţiilor definitive şi ridicarea interdicţiei temporare de construire.
- Se interzice lucrul şi parcarea pe carosabil.
- Se interzice perturbarea traficului de către accesul la staţiile de alimentare cu carburanţi auto.

C. f) Accese carosabile şi pietonale

- Caracteristicile accesului auto trebuie să corespundă importanţei şi destinaţiei imobilului sau ansamblului servit şi să permită satisfacerea regulilor minime de securitate (protecţie contra incendiilor, protecţie civilă, ambulanţă).
- În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălţimea minimă pe calea de acces va fi de 3,5 m.
- Locuinţele pot, în mod excepţional, să nu dispună decât de acces pietonal, sub rezerva posibilităţii utilizării ca acces auto ocazional pentru caz de urgenţă.
- Orice drum public sau privat trebuie să aibă caracteristici adaptate pentru accesul materialelor de intervenţie contra incendiilor.
- Trotuarele adiacente carosabilului vor avea lăţimi corespunzătoare categoriei de stradă şi fluxului de pietoni.

C. g) Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

- Se vor avea în vedere necesităţile tehnice şi normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.
- În zonele propuse la extindere se va rezerva terenul necesar pentru străzile noi, la ampriză conform normelor – pentru carosabil, trotuare pietonale, şanţ sau rigolă de scurgere a apelor de ploaie, piste de biciclişti, inclusiv prin asigurarea continuităţii stradale.

C. h) Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumurile

- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara părţii carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.
- La amplasarea instalaţiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferinţă: sub spaţii verzi, sub insule de dirijare a circulaţiei, sub trotuare, sub partea carosabilă (numai în cazuri excepţionale).
- Amplasarea reţelelor subterane se face în afara părţii carosabile a străzilor.
- Dacă nu este posibilă din punct de vedere tehnic amplasarea reţelelor în afara părţii carosabile, reţelele se vor amplasa şi în partea carosabilă respectând următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicaţii, alte reţele.
- Reţelele subterane electrice şi de comunicaţii amplasate pe trasee paralele de lungime

mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte şi de alta a străzii.
- Reţelele de telecomunicaţii se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcţiilor şi partea carosabilă a străzii.
- Conductele reţelelor de distribuţie se montează îngropat, montajul aerian fiind admis în cazuri justificate tehnic şi economic.
- Traversările instalaţiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,5 m sub cota axului drumului şi la minim 0,8 m sub cota părţii de jos a şanţului.
- Distanţele de la marginea părţii carosabile până la trunchiurile de arbori şi arbuşti trebuie să fie de minim 1,00 m.
- Se va asigura la colţul străzilor şi corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerinţelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.
-

C. i) Amplasarea faţă de drumurile publice

- Distanţele care se vor respecta între diferite tipuri de **parcaje si clădiri** vor ţine seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂŢI URBANE " - Indicativ P 132-93 şi vor fi următoarele:
- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerţ, întreprinderi productive, servicii – 5 m.

C. j) Împrejmuiri

- Parcajele publice să fie plantate şi înconjurate de garduri vii de 1,20 m înălţime.

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

TE. a) Tipurile de subzone funcţionale

- zona de construcţii gospodărire ape - canalizare;
- zona reţelei de medie tensiune 20 kV;
- zona reţelei de înaltă tensiune 110 kV.

TE. b) Funcţiunea dominantă a zonei

- Construcţii şi amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

TE. c) Utilizările permise

- Construcţii şi amenajări aferente reţelelor tehnico-edilitare (gospodărire de apă, alimentare cu gaze naturale, etc.);
- Instituţii care coordonează activitatea în domeniu.

TE. d) Utilizări permise cu condiţii

- Activităţi sau funcţiuni care nu deranjează funcţiunea de bază.
- În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
- În zona de siguranţă a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale (200 m în jurul obiectivului) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
- În zona de protecţie a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale este interzisă construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazii, plantarea de arbori.
- Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
  - Distanţele minime de protecţie sanitară;

- Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor.

- Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul administratorului ariei.

Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătăţii populaţiei în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice şi private asupra sănătăţii populaţiei, aprobată prin Ordinul ministrului sănătăţii nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective şi activităţi:

j) staţii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;

l) staţii de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale şi apelor uzate menajere cu bazine deschise;

m) staţii de epurare de tip modular (containerizate);

x) parcuri eoliene;

Pentru obiective care nu se regăsesc mai sus şi activităţi care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiştii direcţiilor de sănătate publică judeţene vor evalua dacă funcţionarea acestora implică riscuri asupra sănătăţii publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcţionare şi, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătăţii.

TE. e) Utilizări interzise

- Orice fel de construcţii şi amenajări cu excepţia lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- Se interzic construcţiile şi lucrările care pot prejudicia zonele învecinate precum şi cele care pun în pericol cadrul natural.

TE. f) Zone de protecţie instituite

- Reţelele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecţie de 24 m.
- Reţelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecţie de 37 m.
- În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la E.ON Moldova/Transelectrica.
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale, de presiune redusă şi alte echipări, zona de protecţie se instituie aşa cum stabilesc normativele departamentale.

P - ZONA PENTRU SPAŢII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECŢIE, SPORT ŞI AGREMENT

P. a) Tipuri de subzone funcţionale

- spaţii plantate publice;
- spaţii plantate de protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;
- amenajări sportive, inclusiv dotări şi anexe.

P. b) Funcţiunea predominantă a zonei

- Spaţii plantate, amenajate sau naturale.

P. c) Funcţiunile complementare admise ale zonei

- Zona pentru echipare tehnico – edilitară;
- Zona de gospodărire comunală.

P. d) Utilizările permise

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
- Zone, perdele şi benzi de protecţie spre căi de comunicaţie rutieră, precum şi între zone funcţionale incompatibile, prin plantaţii rezistente la nocivităţi;
- Plantaţii decorative şi de odihnă;
- Amenajări sportive, inclusiv dotări şi anexe;
- Menţinerea, întreţinerea şi ameliorarea spaţiilor verzi naturale existente în intravilan.
- În cazul în care o suprafaţa de teren cartată şi marcată pe planşă cu zonificarea functionala “Spatii verzi, sport, agrement, paduri” se afla pe un teren proprietate privata şi nu este un teren cu funcţie de perdea de protecţie, parc, parc dendrologic, sau înscrisă în registrul spaţiilor verzi, se consideră excepţie şi se va reglementa urbanistic conform zonificării funcţionale “Locuinţe şi funcţiuni complementare”.

P. e) Utilizări permise cu condiţii

- Construcţii compatibile cu zona verde, dar nu mai mult de 10 - 15% din suprafaţă, cu elaborarea prealabilă a documentaţiei care va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajarea spaţiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetaţii perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreţinere şi favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcţii se va solicita indicarea în documentaţia specifică, a modurilor de tratare a spaţiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulaţiile publice.
- Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul administratorului ariei.

P. f) Utilizări interzise

- Se interzic construcţiile care conduc la degradarea peisajului şi a relaţiilor de vecinătate;
- Sunt interzise exploatările terenurilor şi lucrările care produc degradarea cadrului natural şi dispariţia vegetaţiei;
- Se interzice depozitarea deşeurilor şi a gunoiului menajer în zonele plantate.

P. g) Amplasament

- În zonele cu vegetaţie bogată şi cadru natural pitoresc;
- În zonele nepoluate, lipsite de umiditate şi care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale şi carosabile, parcajelor;
- Suprafaţa ocupată de clădiri şi circulaţii să nu depăşească cumulat 15% din suprafaţă.
- Se vor lua masuri in vederea cresterii suprafetelor de spatii verzi, pana la atingerea suprafetei de 26 mp/locuitor, conform prevederilor legale.

S - ZONĂ CU DESTINAŢIE SPECIALĂ

Generalități: caracterul zonei

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracterul special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MapN, MAI, SRI etc.)

Prevederi:

(1) Potrivit art.2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.

(2) În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

a) documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);

b) documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;

c) documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:

- modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuire la instalațiile interioare etc.);
- pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

(4) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z. / P.U.D.

(5) Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinație specială, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

PRESCRIPŢII SPECIFICE PE UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

U.T.R. 1 Păstrăveni

U.T.R. 1a Păstrăveni – Zona Centrală - L_1, L_2, IS, C, TE, H, DS, P

Zone funcţionale

L_1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare
L_2 – Zonă pentru locuinţe colective în blocuri
IS – Zonă pentru instituţii publice şi servicii
- Unităţi sanitare
- Unităţi comerciale, de alimentaţie publică şi prestări servicii
- Construcţii administrative, financiar-bancare şi asigurări
- Unități de învățământ
- Unități de cultură
- Unități de turism

C – Zonă căi comunicaţii – transport rutier
DS – Zonă cu destinatie specială
TE – Zonă tehnico – edilitară
H – Ape
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

<u>Funcţiunea dominantă</u> - <u>Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare</u>

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 50%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 2,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M).
  - 1,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
  - 1,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

- **Se interzice amplasarea unităţilor industriale şi a depozitelor sau a unitatilor agricole în cadrul U.T.R. 1 a – Păstrăveni;**

- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte şi de alta a drumului
    (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m))
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o

parte şi de alta a drumului
(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m))
- Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
- Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.

- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi cel existent.

- Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem.
- Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
  - Distanţele minime de protecţie sanitară;
  - Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor.

- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.
  - Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepţie cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

- În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:
  - documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
  - documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale;

- Prin excepție, obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:
  - modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuire la instalațiile interioare etc.);
  - pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
  - lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
- Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă **nu** vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z. / P.U.D.
- Imobilele încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

U.T.R. 1b Păstrăveni – L_1, IS, ID, A, C, TE, H, GC, P

Zone funcţionale

L_1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare
IS – Zonă pentru instituţii şi servicii
- Unităţi comerciale, de alimentaţie publică şi prestări servicii
- Unități sanitare
- Unitati de cult
- Unități de turism

ID – Zonă unități industriale și depozite
A – Zonă unități agricole
C – Zonă căi comunicaţii – transport rutier
TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
H – Ape
GC – Zonă gospodărie comunală, cimitire
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

<u>Funcţiunea dominantă</u> - <u>Zonă mixtă – Locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice și servicii</u>

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Fac excepţie de la acest regim lăcaşurile de cult, cu condiţia încadrării în specificul arhitectural al zonei;
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de:
  - 50% pentru instituții și servicii (IS)
  - 30% pentru locuințe și funcțiuni complementare (L_1)
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
- Pentru POT – 50%
  - 1,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 1,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru POT – 30%
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

- Pentru Zona unități industriale și depozite si zona unități agricole, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte şi de alta a drumului
    (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului

(m))
- (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului
(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m))
- Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
- Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.

- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi cel existent.

- Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem.

- Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
  - Distanţele minime de protecţie sanitară;
  - Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor.

- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora.
- Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepţie cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

- Cimitirele se vor gospodări sub controlul administraţiei locale şi se vor înfiinţa zone de protecţie sanitară (in urma efectuarii evaluarii impactului asupra sanatatii populatiei, conform Ord.119/2014).
- În cazul cimitirelor noi se vor înfiinţa şi respecta zonele de protecţie de 100 m, conform Normelor tehnice şi sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului şi deshumării cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum şi a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.

U.T.R. 1c Păstrăveni- L_1, IS, ID, H, C, TE, P

Zone funcţionale

L_1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare
IS – Zonă pentru instituţii şi servicii
- Unităţi comerciale, de alimentaţie publică şi prestări servicii

ID – Zonă unități industriale și depozite
H – Ape
C – Zonă căi comunicaţii – transport rutier
TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

<u>Funcţiunea dominantă</u> – <u>Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare</u>

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

- Pentru Zona unități industriale și depozite, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului
    (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m))
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi cel existent.

- Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
  - Distanţele minime de protecţie sanitară;
  - Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor.

U.T.R. 1d Păstrăveni- L_1, ID, IS, C, TE, P

Zone funcţionale

L_1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare
ID – Zonă unități industriale și depozite
IS – Zonă pentru instituţii şi servicii
- Unităţi comerciale, de alimentaţie publică şi prestări servicii

C – Zonă căi comunicaţii – transport rutier
TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

<u>Funcţiunea dominantă</u> – <u>Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare</u>

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

- Pentru Zona unități industriale și depozite, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului
    (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m))
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi cel existent.

- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora.
- Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepţie cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

- Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
  - Distanţele minime de protecţie sanitară;
  - Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor.

U.T.R. 2 Rădeni

U.T.R. 2a Rădeni - L_1, IS, A, GC, C, H, P, TE

Zone funcţionale

L_1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare
IS – Zonă pentru instituţii şi servicii
- Unităţi comerciale, de alimentaţie publică şi prestări servicii
- Unități de cultură
- Unități sanitare
- Unități de învățământ
- Unități de cult
- Unități de turism

A – Zonă unități agricole
GC – Zonă pentru gospodărire comunală, cimitire
C – Zonă căi comunicaţii (străzi)
H – Ape
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
TE – Zonă tehnico - edilitară

<u>Funcţiunea dominantă</u> - <u>Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare</u>

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de:
  - 40% pentru instituții și servicii (IS)
  - 30% pentru locuințe și funcțiuni complementare (L_1)
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
- Pentru POT – 40%
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,8 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru POT – 30%
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:

  (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului

  (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m))

  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.

- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi cel existent.

- Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;

- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.
  - Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepţie cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

  Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
  - Distanţele minime de protecţie sanitară;
  - Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor.

- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Păstrăveni va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.

- Cimitirele se vor gospodări sub controlul administraţiei locale şi se vor înfiinţa zone de protecţie sanitară (in urma efectuarii evaluarii impactului asupra sanatatii populatiei, conform Ord.119/2014).
- În cazul cimitirelor noi se vor înfiinţa şi respecta zonele de protecţie de 100 m, conform Normelor tehnice şi sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului şi deshumării cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum şi a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.

U.T.R. 2b Rădeni -IS, H, P

Zone funcţionale

IS – Zonă pentru instituţii şi servicii
- Unități de cult

H – Ape

P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcţiunea dominantă - Zonă institutii publice si servicii – specific monahal

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de:
  - 50%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 1,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 1,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi cel existent.

- Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;

- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.

- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Păstrăveni va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.

- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora.
- Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepţie cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

U.T.R. 2c Rădeni - L_1

Zone funcţionale

L_1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

Funcţiunea dominantă – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
    - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
    - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
    - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
    - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi cel existent.

U.T.R. 2d Rădeni -IS, H, P

Zone funcţionale

IS – Zonă pentru instituţii şi servicii
- Construcţii administrative, financiar-bancare şi asigurări

Funcţiunea dominantă - Zonă institutii publice si servicii – canton silvic

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de:
  - 40%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,8 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi cel existent.

- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Păstrăveni va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.

- Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;

U.T.R. 2e Rădeni -IS, P

Zone funcţionale

IS – Zonă pentru instituţii şi servicii
- Construcţii administrative, financiar-bancare şi asigurări

Funcţiunea dominantă - Zonă institutii publice si servicii - canton silvic

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de:
  - 40%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,8 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi cel existent.

- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Păstrăveni va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.

U.T.R. 3 Lunca Moldovei

U.T.R. 3a Lunca Moldovei - L_1, IS, ID, GC, C, H, P, TE

Zone funcţionale

L_1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare
IS – Zonă pentru instituţii şi servicii
- Unităţi comerciale, de alimentaţie publică şi prestări servicii
- Unități de învățământ
- Unități de cult

ID – Zonă unități industriale și depozite
GC – Zonă pentru gospodărire comunală, cimitire
C – Zonă căi comunicaţii (străzi)
H – Ape
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
TE – Zonă tehnico - edilitară

<u>Funcţiunea dominantă</u> - <u>Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare</u>

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de:
  - 30%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:

  (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului

  (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m))
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.

- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi cel existent.

- Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;

- Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
  - Distanţele minime de protecţie sanitară;
  - Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor.

- Cimitirele se vor gospodări sub controlul administraţiei locale şi se vor înfiinţa zone de protecţie sanitară (in urma efectuarii evaluarii impactului asupra sanatatii populatiei, conform Ord.119/2014).
- În cazul cimitirelor noi se vor înfiinţa şi respecta zonele de protecţie de 100 m, conform Normelor tehnice şi sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului şi deshumării cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum şi a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.

U.T.R. 3b Lunca Moldovei - TE

Zone funcţionale

TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

- Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
  - Distanţele minime de protecţie sanitară;
  - Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor.

U.T.R. 3c Lunca Moldovei - L_1, C, P, TE

Zone funcţionale

L_1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare
C – Zonă căi comunicaţii (străzi)
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
TE – Zonă tehnico - edilitară

Funcţiunea dominantă – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi cel existent.

- Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
  - Distanţele minime de protecţie sanitară;
  - Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor.

U.T.R. 4 Spieşti - L_1, C, P

Zone funcţionale

L_1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare
C – Zonă căi comunicaţii (străzi)
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

<u>Funcţiunea dominantă</u> – <u>Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare</u>

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M)
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi cel existent.

- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora.
- Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepţie cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

Întocmit,
Geograf,
Costinel Idriceanu

Şef proiect,
Arh. Eugen Alexandru Micşa

© TOPOPREST: Regulament Local de Urbanism Păstrăveni