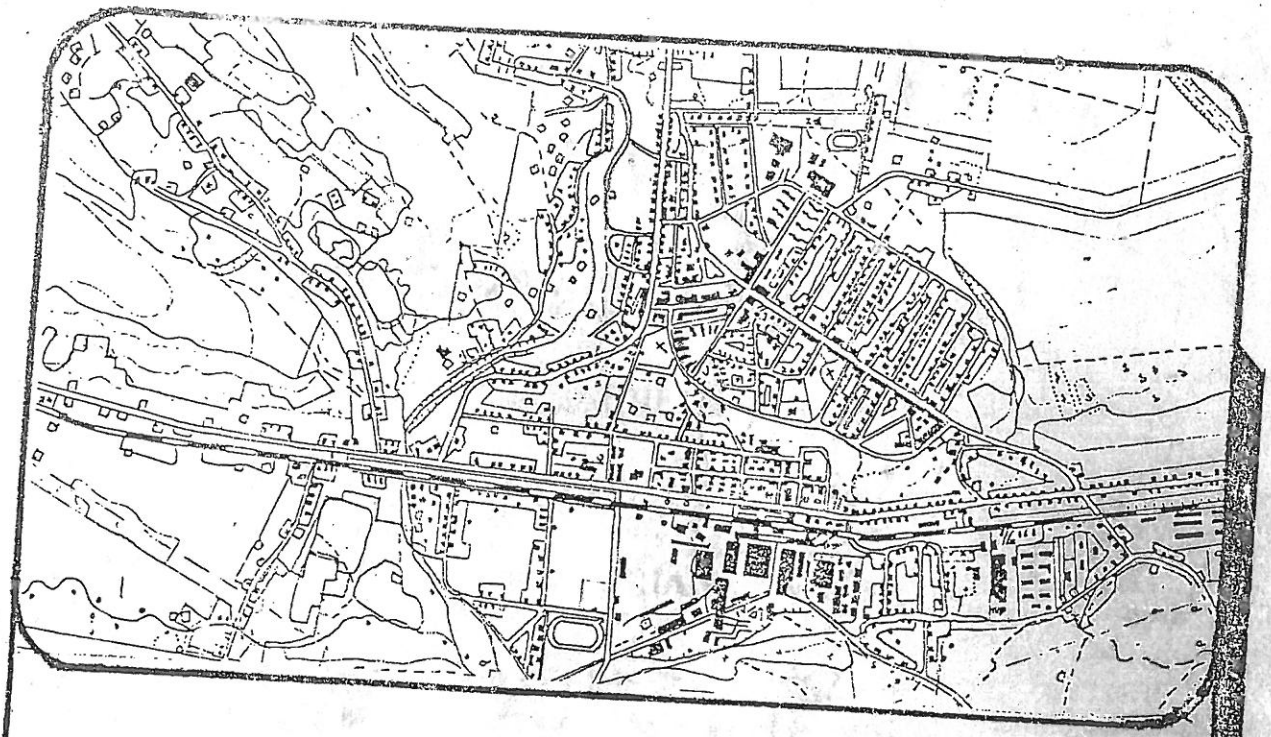
HCL 75/25.07.2002

S.C. GENERAL - PROIECT S.A.
5500 BACAU - ROMANIA
J 04/156/1991
str. VASILE ALECSANDRI nr. 41
CONT 4072996019447 B.R.D.S.A.
Telefon : 034 - 12.01.22
Fax : 034 - 12.48.74



PROIECT NR. 15/2000

PLAN URBANISTIC GENERAL ORASUL BUHUŞI REGULAMENT

FAZA : P.U.G

Piese scrise

Ex :

5500 BACAU - ROMANIA

GENERAL - PROIECT S.A.

J 04 /156 /1991

str.VASILE ALECSANDRI nr. 41
CONT 2511.1-124.1/ROL B.C.R BACAU

Telefon : 034 - 12.01.22
Fax : 034 - 12.48.74

PROIECT NR. 15/2000
Faza: P.U.G.

LISTA DE SEMNATURI

DIRECTOR GENERAL ing. AUREL DAMIAN .....

DIRECTOR TEHNIC ing.CONSTANTIN GRAPA .....

SEF PROIECT arh. ADRIANA ANGHEL .....

COLECTIV ELABORARE

ARHITECTURA proiectat : arh.Adriana Anghel .....

teh. Aneta Rosca .....

des. Adrian Grigoras .....

verificat : arh. Adriana Anghel .....

SOCIETATEA COMERCIALA
"GENERAL PROIECT"S.A.
B A C A U

R E G U L A M E N T

C O N T I N U T

CAP.I.PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

Cap.1.Generalitati pag.1

Cap.2.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit pag.3
-art.3- terenuri agricole din extravilan
-art.4- terenuri agricole din intravilan
-art.5- suprafete impadurite
-art.7- resurse de apa
-art.8- zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
-art.9- zone construite protejate

2.2.Reguli cu privire la asigurarea constructiilor si la apararea interesului public pag.6
-art.10- expunere la riscuri naturale
-art.11- expunere la riscuri tehnologice
-art.12- constructii cu functiune generatoare de riscuri tehnologice
-art.13- asigurarea echiparii edilitare
-art.14- asigurarea compatibilitatii functionale
-art.15- procent de ocupare a teritoriului - POT
-art.16- lucrari de utilitate publica

Cap.3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1.Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii pag.8
- art.17 fata de punctele cardinale
- art 18 fata de drumul public
- art.20 fata de caile ferate
- art.23 fata de aliniament
- art.24 amplasarea in interiorul parcelei

3.2. Reguli cu privire loa asigurarea acceselor obligatorii pag.10
- art.25 accese carsabile
- art.26 accese pietnale

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara pag.10
- art.27 - 28 racordarea la retele publice

3.4. Forma si dimensiunile terenurilor si constructilor pag.11
- art.30 parcelarea
- art.31 inalimea cnstructiilor
- art.32 aspectul exterior al constructiilor

3.5. Amplasarea parcajelor,spatiilor verzi si imprejmuiri pag.12
- art.33 parcaje
- art.34 spatii verzi
- art.35 imprejmuiri

CAP.II.PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE
LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Cap.1.Zona de locuire si functiuni complementare pag.14

1.3.Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor pag.15
a. reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii (art.17,24)
b. reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (art.25,26) pag.17
c. reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitare (art.27,28) pag.17
d. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor (art.15,30,31,32) pag.18
e. reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri (art.33,34,35) pag.19

Cap.2.Zona centrala pag.20
Cap.3.Zona de institutii publice si servicii de interes general pag.22
Cap.4.Zona de unitati industriale si agricole pag.26

Cap.5.Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism si perdele de protectie pag.30
Cap.6.Zona de gospodarie comunala pag.31
Cap.7.Zona pentru echipare tehnico-edilitara pag.32
Cap.8.Zona cai de comunicatii si constructii aferente pag.34

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

		PAG.	ANEXA
U.T.R.1	Centru civic	37	1
U.T.R. 2	Cartier Republicii 1	38	2
U.T.R. 3	Cartier Republicii 2	38	2
U.T.R. 4	Cartier Al.I.Cuza	38	3
U.T.R. 6	Cartier 1 Mai	39	4
U.T.R. 5	Cartier Libertatii -	42	5
U.T.R. 7	Cartier Bodesti	44	4
U.T.R. 9	Cartier Tineretului	48	6
U.T.R. 11	Cartier Libertatii intrare dinspre P.Neamt	50	7
U.T.R. 14	Cartier Libertatii intrare dinspre Bacau	50	8
U.T.R. 12	Cartier Casa de apa	52	7
U.T.R. 13	Cartier Gazarie	52	9
U.T.R. 15	Cartier Chebac	52	10
U.T.R. 8	Cartier Mocani	54	11
U.T.R. 10	Cartier Orbic	54	12
U.T.R. 16	Cartier Marginea	54	3
U.T.R. 17	Localitate componenta Marginea	54	13
U.T.R. 18	Localitate componenta Tudoreni	54	14
U.T.R. 19	Localitate componenta Runc şi Sat Vacanţă	54	15
U.T.R. 20	Localitate componenta Runc Parau	54	16
U.T.R. 21	Localitate componenta Ciolpani	54	16
U.T.R. 22	SC STOFE BUHUSI SA	59	17
U.T.R. 23	Societate Agrozootehnica	59	14
U.T.R. 24	Cimitir ortodox	61	15
U.T.R. 25	Zona verde amenajata	61	18-3
U.T.R. 26	Zona captare oras	62	7
U.T.R. 27	Zona captare IAS	62	16
U.T.R. 28	Statie inmagazinare apa	62	14
U.T.R. 29	Statie epurare si platforma gunoi	62	19
U.T.R. 30	Cimitir evreiesc	62	14
U.T.R. 31	SNCFR	64	10

SOCIETATEA COMERCIALA
"GENERAL PROIECT" S.A
BACAU

PR.NR. 115/2000
REACTUALIZARE P.U.G.ORASUL
BUHUSI

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORASULUI BUHUSI

Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizre a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii.

Regulamentul local de urbanism ce insoteste Planul Urbanistic General expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului pr.nr.115/2000 elaborat de S.C. GENERAL PROIECT S.A.

P.U.G.-ul elaborat in 1993 a fost avizat de Consiliul Judetean Bacau (aviz nr.126/6.12.1994) si aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.1/19.01.1995.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrtiei publice locle si se aproba de Consiliul Local.

Cap.1.Prescriptii generale la nivelul teritoriului

---

considerat

1.Domeniul de aplicare a Regulamentului

Regulamentul se aplica in extravilan si in limitele teritorilui intravilanului orasului Buhusi cu trupurile existente in teritoriul administrativ.

In teritoriul administrativ sunt dispuse 10 trupuri ce reprezinta localitatile componente:Marginea, Tudoreni, Runc,Ciolpani si incintele zonelor de captare, a statiei de epurare cu platforma de depozitare a deseurilor menajere si a cimitirelor.

Intravilanul orasului Buhusi cuprinde orasul propriu-zis cu cartierele sale, localitatile componente si incintele de gospodarie comunala.

Suprafata intravilanului este 886,00 ha.

Orasul Buhusi este situat in partea nordica a judetului Bacau pe DN 15 Bacau-Piatra Neamt.

2)Corelarea cu alte Regulamente

Prevederile P.U.G. si prescriptiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbansim aprobat cu Ordinul MLPAT nr.80/N/18/XI.1996.

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism stau in principal Legea nr.50/1991 si H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent se vor prelua si se vor detalia in cadrul unor P.U.Z-uri si Regulamente aferente ce se vor elabora ulterior P.U.G.-ului.

3.Diviziunea teritoriului in zone, subzone, U.T.R.

Complexitatea problemelor din teritoriu a determinat impartirea acestuia in unitati teritoriale de referinta (U.T.R.).

Acestea au fost delimitate in functie de zona functionala si subzona.

Ca zone functionale s-au stabilit:

LM - zona rezidentiala cu functiuni complementare cu cladiri P, P +1 cu subzonele:
- LMu-cu caracter urban
- LMsu-cu caracter semiurban
- LMr - cu caracter rural

LI -zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri

IS - zona de institutii si servicii cu subzonele
- ISa - administrative
- ISf - financiar bancare
- ISi - invatamant
- ISs - sanatate
- ISc - cultura
- ISco - comerciale
- ISp - unitati publice
- ISt - turistice
- ISsp -constructii si amenajari sportive
- ISsr - servicii
- ISb - cult

I - zona de unitati industriale cu subzonele:
- -In - industrie nepoluanta(industrie usoara textila)
- -An - unitati agricole nepoluante
- -Imp - mica productie pentru intreprinzatori particulari

P -zona de parcuri, recreere cu subzonele:
- -Po - parc orasenesc
- -Ps - complex sportiv
- -Pa - subzona de agrement
- -Pp - subzona de protectie
- -Pt - turism
- -Pzva- zona verde amenajata

GC -zona de gospodarie comunala cu subzonele:
- -GCe -constructii si amenajari edilitare
- -GCc -cimitire
- -GCs -amenajari salubritate

CC -zona cai de comunicatie si constructii aferente cu

subzonele:

-CCf -cai ferate

-CCr -cai rutiere

TE - zona pentru echipare tehncio-edilitara

TR - zona terenuri cu riscuri naturale previzibile

Pentru fiecare zona s-au obtinut un anumit numar de UTR-uri care au fost nominalizate.

S-au obtinut astfel 31 U.T.R.-uri, din care 10 sunt sub forma unor trupuri izolate.

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

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

Cap.2.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

2.1.1.Terenuri agricole din extravilan (art.3)

- autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

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

2.1.2. Terenuri agricole in intravilan (art.4)

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

- completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor

urbanistice specifice impuse de caracterul zonei avand prioritate institutiile publice precum si serviciile de interes general (cartier Libertatii- centru, cartier Orbic, Gazarie si Libertatii - intrare dinspre Bacau, str.Tineretului pe o lungime de 950 m (UTR 9).

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte (UTR 2,3,4,5,7).

Corelarea acestui articol cu celelalte articole ale Regulamentului general de urbanism este necesara la emiterea autorizatiei de construire:

-terenuri agricole din extravilan (extindere intravilan)
-resurse ale subsolului
-resurse de apa (stabilirea zonelor de protectie)
-zone construite protejate (pentru constructii in zone de protectie)
-asigurarea echiparii edilitare (valorificarea zonelor cu retele existente)
-lucrari de utilitate publica (evitarea autorizarii altor constructii in zonele rezervate pentru lucrari publice)

2.1.3. Suprafete impadurite (art. 5)

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

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

2.1.4. Resurse de apa (art.7)

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

Acestea sunt autorizate numai cu avizul autoritatilor de gospodarire a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare impotriva inundatiilor si a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor, respectarea zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa.

Conform Decretului nr. 1059/1967 zona de protectie sanitara cu regim sever ale captarilor de ape din surse de suprafata sau subterane au urmatoarele dimensiuni minime:

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

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

2.1.5. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate (art.8)

Autorizarea executarii constructiilor in zone cu valoare peisagistica se face cu avizul M.A.P.P.M.- Ministerul Apelor Padurilor si Protectiei Mediului si MLPAT - Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Autorizarea unor constructii si amenajari care prin functiune, volumetrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului este interzisa. Autoritatile administratiei publice locale raspund pentru respectarea regimului de protectie speciala
a zonelor de interes turistic si de agrement,(Schitul Runc, Biserica din lemn Ciolpani)a monumentelor naturii (cornisa naturala a orasului si codrul secular Runc).

Este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare in perimetrul zonelor protejate (U.T.R.19,21).

2.1.6.Zone construite protejate (art.9)

Autorizarea executarii lucrarilor de conservare, restaurare sau punere in valoare a monumentelor istorice se face cu avizul Ministerului Culturii:

-Schitul Runc construit in anul 1457.

-Biserica din lemn Ciolpani construita in anul 1730

-Conacul Buhusi unde functioneaza Muzeul de Istorie constructie ce dateaza din anul 1648.

-Hanul Rates de la Gura Orbicului.

-Biserica Sf.Inviere construita in anul 1812

-Scoala din Bodesti tip Haret, constructie din 1908.

Se interzice orice fel de constructii sau amenajari care prin functiune, configuratie arhitecturala sau amplasament compromit aspectul zonei sau afecteaza valoarea monumentului.

In sprijinul masurilor de protectie a vizibilitatii obiectivelor se utilizeaza prevederile din codul civil; servitutea de a nu zidi pe un fond "non aedificandi" sau de a nu zidi pana la o inaltime determinata "non altius tollendi".

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes local delimitate si declarate prin hotararea Consiliului Judetean se face cu avizul Oficiului Judetean pentru Patrimoniu Cultural National.

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

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale (art.10)

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este

interzisa, unde sunt semnalate zone inundabile, alunecari de teren si surpari (UTR 4,6,8,10,11,17).

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

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

2.2.2.Expunerea la riscuri tehnologice (art.11)

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

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

Amplasarea obiectivelor de orice fel in zona conductelor de transport gaze naturale se face numai in conditiile normativului departamental 3915/94 si cu aprobarea ROMGAZ Medias.

De asemenea, in zona cu linii aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 volti sau LEA 20 Kv (normativ PE 104).

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

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

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

Constructiile sau amenajarile care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, gaze toxice sau iritante se amplaseaza in cladiri separate la o distanta minima de 15 m. fata de ferestrele locuintelor. Ordinul 536/23.06.1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

2.2.4. Asigurarea echiparii edilitare (art.13)

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

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

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

2.2.5.Asigurarea compatibilitatii functiunilor (art.14)

Asigurarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin P.U.G.

Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora sunt prevazute in anexa nr.1. la Regulamentul general de urbanism H.G.R. 525/ 1996. S-a detaliat in cap.II.

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

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

Autorizarea se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei 2 la Regulamentul general. Anexele de la P.U.G.Buhusi care prezinta modelarea fondului de locuit asistata de calculator arata gradul de ocupare a fiecarui U.T.R. Din analiza facuta rezulta ca in general,unitatile teritoriale nu au atins un procent de ocupare optim.

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

2.2.7.Lucrari de utilitate publica (art.16)

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

Aceste lucrari de utilitate publicase executape terenuri aflate in proprietatea statului, orasului, judetului sau persoanelor fizice ori juridice cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor necesitand dupa caz exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate iar autorizarea se face in baza documentatiei de urbanism aprobata.

In cazul largirii strazilor, amplasarea constructiilor noi se va face retras, in conformitate cu regimul de aliniere propus.

Cap.3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1.Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii

3.1.1.Orientarea fata de punctele cardinale (art.17)

Se urmareste: - insorirea constructiilor
- iluminatul natural
- confortul psihologic

Autorizarea construirii se va face dupa analiza caracteristicilor proiectului pentru a vedea daca sunt respectate prevederile incluse in Anexa nr.3.H.G.R. 525/1996.

Se detaliaza in capitolul II.

3.1.2.Amplasarea fata de drumurile publice (art.18)

In zona drumurilor publice se pot autoriza:

-constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de intretinere si exploatare.

-parcaje, garaje, statii de alimentare cu carburanti si functiunile lor complementare ca restaurante, magazine.

-conducte de alimentare cu apa, canalizare, transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, telecomunicatii.

Se interzice orice constructie care prin amplasarea ei, sau exploatare impieteaza buna desfasurare a traficului sau prezinta riscuri de accidente.

3.1.3.Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR(art.20)

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare (100 m. de la limita zonei cadastrale CFR situata de o parte si de alta a caii ferate) se autorizeaza numai cu avizul SNCFR.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare este interzisa amplasarea de constructii sau plantatii care impiedica vizibiitatea liniei, a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrari care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului (alunecari, surpari de teren) precum si depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile.

3.1.4. Amplasarea fata de aliniament (art.23)

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta in cazul:

-zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul constructiilor existente.

-retragerea fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

-retragerea fata de aliniament se face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice.

-autorizatia de construire se emite in toate cazurile, numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Aceasta deriva din necesitatea respectarii normelor de igiena.

Stabilirea regimului de aliniere s-a facut in conformitate cu particularitatile zonei pentru fiecare U.T.R. in parte.

3.1.5.Amplasarea in interiorul parcelei (art.24)

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

-distantele minime obligatorii fata de limita laterala si posterioara a parcelei.

-distante minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

In raport cu drumurile publice constructiile pot fi amplasate la aliniament sau retrase.

In relatie cu limitele laterale ale parcelei constructiile pot fi amplasate:

-in regim inchis (insiruite, in regimul curtilor inchise sau deschise) cuplate pe ambele laturi la calcan.

-in regim cuplat

-in regim izolat

Pentru realizarea confortului urban, obtinerea unei anumite grupari a constructiilor in ansamblurile noi, necesitati de conservare a specificului urban, avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor se vor impune norme locale dupa caz pentru fiecare situatie,in urma unor studii de specialitate (PUZ).

Distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela este egala cu jumatatea inaltimii constructiei cele mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre sau balcoane si limita proprietatii este de 1,90 m.

Se va avea in vedere posibilitatea de acces a mijloacelor de interventie.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.2.1.Accese carosabile (art.25 alin.4 H.G.R.525/1996)

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiilor.

Anexa 4 H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabileste numarul si configuratia acceselor in functie de caracteristicile constructiei.

Conform alin.4 orice acces la drumul public se va face conform avizului si autorizatiei speciale de constructie eliberate de administratorul acestora.

3.2.2.Accese pietonale (art.26 alin.3 H.G.R.525/1996)

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

Aleile pietonale cu trasee independente trebuie sa se incadreze in aspectul urban si totodata sa fie functionale.

Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al zonei.

Conform alin.3 accesele pietonala vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

3.3.1.Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

existente (art.27- 28)

Prevederile Regulamentului general de urbanism au ca scop, prin obligatia asigurarii echiparii tehnico- edilitare a noilor constructii, cresterea confortului urban in localitate.

Autorizarea este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente.

Conform art.28,alin.1 extinderea de retele sau maririre de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local.

Conform art.28,alin.2 H.G.R. 525/1996, lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitori sau beneficiari.

Cand retelele edilitare publice existente nu au capacitati de acoperire a teritoriului pentru racordarea de noi consumatori, dar programele consiliilor locale prevad dezvoltarea acestora in perspectiva se admite construirea de locuinte individuale in urmatoarele conditii:

-realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (30 m. distanta intre sursa de apa si fosa septica).

-in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia.

Pentru alte categorii de constructii decat locuinte individuale, beneficiarul se obliga dupa obtinerea avizului organului administratiei publice specializate sa prelungeasca reteaua existenta, in cazul cand are capacitatea necesara sau daca este necesarsa se mareasca capacitatea retelelor publice.

3.4.Forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

3.4.1.Parcelarea (art.30)

Caracteristicile parcelelor -forma, dimensiunile, pozitia fata de caile de comunicatie si echiparea tehnico- edilitara trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor.

De asemenea,trebuie sa aiba calitatea de a primi o constructie a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu natura terenului si servitutile care il greveaza.

Se pot autoriza constructii pe loturi in urmatoarele conditii:

-front strada 8 m. pentru cladiri insiruite si 12 m. pentru cladiri izolate si cuplate.

Suprafata minima a parcelei este de 150 mp. pentru cladiri insiruite si 200 mp. pentru cladiri izolate sau cuplate.

Adancimea trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Pentru a fi construibile terenurile trebuiesc sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public
- asigurarea echiparii tehnico edilitare

In zonele cu parcelari existente, unde suprafetele disponibile de teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevazute prin prezentul Regulament, autorizarea se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.

Sunt considerate loturi construibile numai acelea ce indeplinesc aceste conditii.

Pentru amplasarea altor constructii decat cele de locuit se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism P.U.D. sau P.U.Z. in functie de complexitatea functionala a acestor constructii.

3.4.2.Inaltimea constructiilor (art.31)

Stabilirea inaltimii constructiilor se poate face pe baza analizei fiecarui U.T.R. (vezi anexa P.U.G.Buhusi prognoza fondului de locuit,modelare asistata de calculator) in corelare cu ceilalti parametri care definescunitatea teritoriala respectiva. In stabilirea inaltimii constructiilor noi s-a avut in vedere inaltimea medie a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, respectand astfel compozitia arhitectural-urbanistica a zonei (s-a stabilit pentru fiecare U.T.R.in Cap.III conf. Anexei nr.3 P.U.G.Orasul Buhusi).

3.4.3.Aspectul exterior al constructiilor (art.32)

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural (conformarea si amplasarea golurilor) volumetrie si aspect exterior: materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Constructiile ce urmeaza sa se inscrie in specificul zonei cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala precum si a traditiilor locale va avea in vedere urmatoarele:

- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare.
- culorile de ansamblu si detalii
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor

-conformarea constructiei (modelarea si dimensionarea partilor care o alcatuiesc si se creaza relatii functionale de plastica arhitecturala.

3.5.Amplasarea parcajelor spatii verzi si imprejmuiri

3.5.1.Parcaje (art.33)

Pentru un amplasament dat se vor asigura spatii minime pentru parcaje corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale,conform H.G.R. 525/1996 (anexa 5).

Anexa 5 la Regulamentul general de urbanism cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare.

Se autorizeaza executarea constructiilor, care necesita spatii de parcare numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatie de construire de catre Consiliul local. Locurile de parcare si garare se stabilesc prin studii de specialitate respectand normativele in vigoare. Amplasarea garajelor si a parcajelor se va face astfel incat sa nu creeze disfunctionalitati in zona, sa nu incomodeze nici traficul rutier. Se impune protejarea zonei centrale a localitatii.

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact asupra circulatiei din zona si asupra mediului inconjurator.

Necesarul de locuri in parcaje se stabileste in functie de gradul de motorizare a zonei si specificul functionl al constructiilor.

3.5.2.Spatii verzi si plantate (art.34)

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiilor conform anexei nr.6. H.G.R. 525/1996.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile in localitati se recomanda optimizarea densitatii de locuire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor,perdelelor de protectie.

Pentru dimensionarea spatiilor verzi la nivelul localitatii se recomanda o suprafata de 7 - 8 m./locuitor conform H.G.R. 525/96 anexa 6 pentru localitatea Buhusi care are o populatie peste 20.000 locuitori.

Zona de agrement are o raza de servire de 25- 30 km. si o norma arientativa de 15- 17 ha/1000 locuitori.

Semnalam zonele Runc si Ciolpani.

3.5.3.Imprejmuiri (art.35)

Se vor autoriza urmatoarele categorii de imprejmuiri:

-imprejmuiri opace, necesare pentru protectie, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.

-imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Imprejmuirile de aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Acestea vor fi de preferinta transparente sau dupa caz,conform cu functiunea cladirilor sau modul traditional al zonei.

In zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente.

Configuratia impejmuirilor este determinata de urmatorii factori:
-pozitia pe parcela - aliniament, lateral sau posterior
-functiunea constructiei
-caracteristicile cadrului natural
-caracteristicile cadrului construit al zonei
-modalitati traditionale de realizare a imprejmuirilor in localitati cu diverse tipologii si tendinte actuale de realizare a acestora in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

In vederea conservarii caracterului zonelor si ansamblurilor urbanistice se recomanda imprejmuirile traditionale, in acord cu arhitectura cladirilor.

Pentru punerea in valoare a constructiilor publice se recomanda realizarea imprejmuirilor transparente sau cele realizate din gard viu.

Nu se vor face imprejmuiri opace la aliniament mai inalte de 2 m. decat in cazuri justificate de separarea unor servicii functionale in zone cu o anumita traditie.

CAP.II.PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

CAP.1.ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1.1.Generalitati

Tipurile de subzone functionale

LM-zona rezidentiala cu cladiri P,P+1.
- LMu- subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban (U.T.R.4,5,6,9,11,14)
- LMsu-(U.T.R. 7,9,12,13,15,16)
- LMr- subzona rezidentiala cu cladiri de tip rural (U.T.R.8,10,17,18,19,20,21)

LI -zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (U.T.R.1,2,3,5)
Se noteaza suplimentar cu indicativ p subzonele propuse.

Functiunea dominanta a zonei

Este locuirea compusa din:
-locuinte individuale existente sau propuse cu regim de inaltime P,P+1, cu caracter rural, semiurban sau urban
-locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+3,P+4.

Functiunile complementare admise in zona:

-institutii publice
-comert si servicii
-spatii verzi amenajate
-accese pietonale, carosabile, parcaje
Functiuni compatibile:
-activitati productive nepoluante
-gospodarie comunala

1.2.Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Utilizarile permise sunt:

-locuinte sociale si colective in blocuri sau unifamiliale cuplate sau insiruite cu un regim de inaltime minim P+2 in U.T.R. 1,2,3.
-locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P+1 in UTR 5,11,14
-locuinte individuale in celelalte U.T.R.-uri
-dotari publice de interes general
-comert si servicii sociale, profesionale
-completari,modernizari reparatii capitale si extinderi in toate subzonele
-constructii necesare functiunilor complementare, locuintelor: afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor.
-activitati nepoluante si cu un volum mic de transporturi.

Utilizari permise cu conditii

Locuinte individuale si colective in U.T.R.9,12,25a, 25b, cu conditia existentei unor P.U.Z.-uri aprobate.

Interdictii temporare

Se interzice temporar construirea de locuinte si functiuni complementare in U.T.R.9,12, 25a, 25b, pana la elaborarea si aprobarea P.U.Z-urilor:
-P.U.Z. str.Libertatii -Poiana Morii pr.56/1998. (neavizat)
-P.U.Z. str.Tineretului - Letcana pr.nr.57/1998. (neavizat)
-P.U.Z. zona str. Casa de Apa
- P.U.Z. zona verde amenajata

Se interzice construirea in zona intersectiei de la Autogara si a intersectiilor dintre:
-str. 1 Mai cu B-dul Libertatii
-B-dul Libertatii cu B-dul Republicii, pana la rezolvarea lor.

Pentru realizarea ocolitoarei in vederea descongestionarii traficului ce tranziteaza orasul se interzice temporar construirea in zona traseului ocolitoarei in extravilan si in UTR 12, in continuarea strazii Poiana Morii pana intersecteaza DN 15.

Utilizari interzise

-unitati de productie poluante, care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice.

-locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima 150 mp. si front minim la strada, 8 m. pentru locuinte insiruite si 12 m. pentru locuinte cuplate si izolate.

-amenajari de camping-uri.

-exploatari de zacamant

-instalarea de chioscuri, garaje pe domeniul public

1.3.Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

a)Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Fata de punctele cardinale (art.17, cap.I,pag.8).

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

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

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

Fata de drumurile publice (art.18,cap.I,pag.8)

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

In acest sens pe str. Libertatii - DN 15 propusa prin studiul de circulatie pentru supralargire la 4 benzi, constructiile vor fi retrase la minim 15 m. fata de axul strazii.

Fata de cai ferate din administrarea SNCFR

(art.20,cap.I,pag.8)

Constructiile vor fi amplasate numai cu conditia respectarii zonelor de protectie a infrastructurii feroviare, 100 m. de la limita zonei cadastrale C.F.R. de o parte si de alta a caii ferate.

In alte situatii trebuie avizul SNCFR, Regionala Iasi.

Fata de aliniament(art.23,cap.I,pag.9)

Constructiile de locuit pot fi amplasate in urmatoarele situatii:

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

-retras de la aliniament in cazurile:

-inscrierea la regimul de aliniament existent

-largirea drumului

-obtinerea unor distante de protectie fata de conducta de gaze de medie presiune

-posibilitatea crearii unor piete sau degajamente

-lipsa aliniamentului la constructiile existente constituie un element de particularizare, purtator de calitate. Se pot obtine aliniamente variabile.

Amplasarea in interiorul parcelei (art.24, cap.I,pag.9).

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

1.sa aiba o suprafata minima de 150 mp;

2.sa aiba un front la strada de:

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

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

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

3.in cazul parcelelor de colt, situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12,0 m. (in cazul locuintelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15,0 m. (in cazul locuintelor izolate, cu patru fatade). Conditiile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate.

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

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

b)Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(art.25 si 26, cap. I, pag.10)

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

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

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

-accese carosabile pentru locatari

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

-accese la parcaje si garaje

-accese pietonale

La delimitarea parcelelor destinate amplasarii unor constructii cu acces la DN se va avea in vedere reyervarea nor suprafete de teren necesare amenajarii de drumuri colectoare pentru a nu se crea noi intersectii la nivel cu D.N.

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

c)Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

(art.27 si 28, cap. I, pag.9)

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

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

Se va respecta distanta minima de 30,00 m. intre sursa de apa si fosa septica din cadrul parcelelor.

Lucrarile de racordare si bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiarul locuintei.

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

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

d)Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului

si constructiilor

Parcelarea (art.30,cap.I,pag.11)

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

Inaltimea constructiilor (art.31,cap.I,pag.11)

Regimul de inaltime se stabileste in functie de:

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

-inchiderea campului vizual cu un cap de perspectiva

-necesitatea obtinerii unor dominante

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

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

Aspectul exterior al constructiilor(art.32,cap.I,pag.12)

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

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

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

Procentul de ocupare a terenului (art.15,cap.I, pag.7)

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

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

35% pentru zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1-2

20% pentru zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 nivele.

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

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

In anexa 3 din P.U.G. este calculat procentul de ocupare pentru fiecare U.T.R.In cap.III pentru fiecare U.T.R. s-a precizat POT-ul stabilit prin P.U.G.

e)Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Parcaje (art.33,cap.I,pag.12)

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

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

Conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei,art.3,alin."c", spatiile amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva sunt situate la distante de minimum 10 m. de ferestrele camerelor de locuit.

Se interzice amplasarea de parcaje pentru traficul greu de tranzit sau local in zonele centrale si de locuit.

Spatii verzi si plantate (art.34,cap.I,pag.12)

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate cu o norma minima de 2 mp/locuitor sub forma parcurilor de cartier sau gradini in ansamblurile de locuit.

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

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile in localitati se recomanda optimizarea densitatii de locuire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie stradala (Legea Protectiei Mediului 137/1995,art. 60, alin. "d").

Imprejmuiri (art.35,cap.I,pag.13)

Se vor autoriza:

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

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

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

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

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

Portile se vor deschide spre incinta.

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

1.4.Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor

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

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

Pentru loturi cu locuinte individuale C.U.T. intre 0,2- 0,7.

Pentru parcele cu locuinte cuplate C.U.T. intre 0,25- 0,7.

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

CAP.2.ZONA CENTRALA

2.1. Generalitati

Subzone functionale

-subzona rezidentiala cu cladiri inalte mai mult de 3 niveluri LI

-subzona de institutii publice si servicii de interes general IS.
-ISa - administrative
-ISp - sedii institutii publice
-ISi - invatamant
-ISs - sanatate
-ISco - comerciale
-ISc - cultura
-ISap -alimentatie publica
-ISsr - servicii
-pISt - turism (propunere)
-ISb - dotari de cult
-subzona parc orasenesc Po
-subzona de cai de comunicatie rutiere si amenajari aferente CCr
Se noteaza suplimentar cu indicativul p subzonele propuse pIS.

Functiunea dominanta a zonei

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

Functiuni complementare admise ale zonei

-institutii si servicii publice (administratie, cultura,invatamant, sanatate, cult, comert,sport,turism)
-spatii verzi amenajate
-accese pietonale carosabile, parcaje
-mici activitati economice cu caracter nepoluant care nu necesita transport mare de marfa sau materii prime si nu prezinta pericol de explozie.

2.2. Utilizare functionala

Utilizari permise:

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

Amenajari de zone verzi publice,accese pietonale carosabile si parcaje sau garaje sub sau supraterane.

Utilizari permise cu conditii

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

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

Utilizari interzise :

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

2.3. Conditii de amplasaresi conformare a constructiilor

Capitolul respectiv se va dezvolta la capitolul III "Prevederile Regulamentului local de urbanism la nivelul U.T.R - urilor".

CAP.3. ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

3.1.Generalitati

Subzone functionale

-ISa - subzona cu constructii administrative
-ISfb- subzona cu constructii financiar bancare
-ISc - subzona cu constructii de cultura
-ISi - subzona cu constructii de invatamant
-ISs - subzona cu constructii de sanatate
-ISco - subzona cu constructii comerciale
-ISt - subzona cu constructii de turism
-ISsp - constructii si amenajari sportive
-ISap - subzona cu constructii alimentatie publica
-ISp - subzona cu constructii unitati publice (sedii)
-ISsr- subzona cu constructii pentru servicii
-ISb - subzona cu constructii de cult
Se noteaza suplimentar cu indicativ p - subzonele propuse.

Functiunea dominanta a zonei

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

Functiuni complementare admise in zona

*Locuire si alimentatie publica (cantina) pentru complexe scolare.

3.2.Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei

Utilizari permise

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

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

Se recomanda avizarea cu preponderenta a subzonelor IS in zona centrala si UTR 2,3,4,5.

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

Utilizari permise cu conditii

---

* institutii publice sau servicii cu conditia obtinerii unor avize suplimentare:

-pentru U.T.R.25 Pzva cu avizul MAPPM si MLPAT (art.8 din R.G.U., cap.I, pag.5).pentru ca este o zona naturala protejata.

-pentru U.T.R. 31 SNCFR si U.T.R. aferente cu avizul Regiei Autonome SNCFR, Regionala Iasi ca urmare a existentei zonei de protectie a infrastructurii feroviare (art.20 din R.G.U., cap.I, pag.8).

Interdictii temporare

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

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

- in toate zonele LI unde vor fi necesare P.U.D-uri in scopul stabilirii reglementarilor necesare.

-in zonele LMu - LMsu pana la elaborarea si aprobarea P.U.Z-urilor (UTR 9,. 12).

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

Interdictii permanente

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

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

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

Se interzice amplasarea de chioscuri, garaje pe domeniul public fara un studiu de specialitate.

3.3.Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa nr.1 amplasarea obiectivelor de utilitate publica se amplaseaza in localitate, in functie de destinatia acestora.

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

-Amplasarea in interiorul zonelor rezidentiale sau al altor zone urbane dupa caz, ca functiune complementara in localitatile componente Marginea,Runc, Ciolpani, Tudoreni.

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

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

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

1.Constructii administrative

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

2.Constructii comerciale

Unitatile de comert alimentar de folosinta zilnica se pot amplasa si in interiorul zonelor rezidentiale (ca functiune complementara).

Unitatile de alimentatie publica amplasate in zonele rezidentiale vor avea inscrise in autorizatia de functionare conditii care sa asigure protectia acustica a zonelor limitrofe.

Functionarea lor este conditionata de obtinerea avizului de mediu.

Serviciile industriale vor fi amplasate de regula in interiorul zonelor industriale cu a caror activitate sunt compatibile.

Constructiile comerciale se amplaseaza in zona centrala, zona rezidentiala sau de agrement in constructii independente sau la parterul blocurilor de locuit.

Piata agroalimentara se poate amplasa in zona de interes comercial sau la min. 40 m. fata de cladiri cu alte functiuni decat cea comerciala.

3.Constructii de cult

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

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

4.Constructii de cultura

Se pot amplasa in zona centrala, zona verde sau in zone destinate dotarilor de cultura.

Se interzice amplasarea lor in vecinatatea unitatilor poluante.

Constructiile pentru agrement (cluburi, sali polivalente, sali de reuniune, etc), vor fi amplasate de preferinta in zona verde sau in cea de agrement.

5.Constructii de invatamant

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

6.Constructii pentru sanatate

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

Dispensarul policlinic poate fi independent sau in cadrul unor constructii pentru sanatate.

Dispensarul urban poate fi cuplat cu farmacie, stationar sau poate fi independent.

Alte unitati (statie salvare, farmacii) se pot amplasa in constructii pentru sanatate sau independent in functie de profil.

Cresele, se vor amplasa in zonele de locuit, in zone cu un cadru natural favorabil.

Se interzice amplasarea lor in vecinatatea surselor de poluare.

7.Constructii si amenajari sportive

Stadioanele, bazele sportive si centrele de antrenament, pistele pentru concursuri si alte activitati sportive care creeaza mari aglomerari de persoane, se amplaseaza de regula in zone verzi de folosinta generala, cu asigurarea spatiilor necesare accesului si evacuarii spectatorilor fara perturbarea traficului, precum si a spatiilor de parcare necesare, fara ocuparea arterelor de circulatie.

8.Constructii de turism

Constructiile de turism se autorizeaza in conditiile stabilite prin avizul Ministerului Turismului precum si ale normelor din Regulamentul local de urbanism si ale documentatiilor aprobate in conditiile legii.

Hotelurile, motelurile, cabanele turistice, satele de vacanta, campingurile se amplaseaza de regula, in afara localitatilor in zone specializate pentru turism.

In general, pentru cele existente nu se va autoriza extinderi decat in limitele incintei respective, respectand totodata indicii de control P.O.T. si C.U.T.

"Conditiile de amplasare, echipare si conformare a constructiilor"pentru fiecare subzona se va detalia in capitolul III"Prevederile Regulamentului local de urbanism la nivel de U.T.R.".

Orientarea fata de punctele cardinale se face corespunzator functiunilor si normelor tehnice caracteristice fiecarei unitati in parte (anexa 3 H.G.525/96 si art.17, cap.I,pag.8).

Amplasarea fata de drumurile publice se face conform art.18,cap.I,pag.8. Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari asupra traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

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

CAP.4.ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI AGRICOLE

4.1.Generalitati

Tipurile de subzone functionale

In - subzona industrie nepoluanta, industrie usoara textila
Imp-subzona mica productie pentru intreprinzatori particulari

Functiunea dominanta a zonei

Functiunea dominanta este cea de productie de tip industrie usoara, profil textil, industrie a lemnului (prelucrare si executare mobila) industrie locala, prestari servicii.

UTR 22 este o unitate teritoriala specifica functiunii de productie.

Unitatile economice izolate ca subzone intalnim in unitati teritoriale predominant rezidentiale(UTR 9,15).

Unitatile agricole intalnim in UTR 23 care este o unitate specifica si izolat in UTR 15 care este predominant rezidentiala.

Functiunile complementare admise ale zonei

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

4.2.Utilizare functionala

Utilizarile permise sunt:

-cele cu caracter de productie sau de servicii

-sunt permise amenajari specifice unitatilor industriale si activitatilor agrozootehnice

-orice fel de constructii si amenajari care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

-extinderi si reparatii capitale.

Utilizari permise cu conditii:

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

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

Aceste unitati economice sunt fie izolate ca subzone in U.T.R. predominant rezidentiale (U.T.R.9,15)sau in U.T.R.-uri cu functie specifica (U.T.R.22.23).

Utilizari interzise:

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

4.3.Conditii de amplasare, echipare si conformare a

---

constructiilor

---

a)Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Se vor amplasa numai unitati de prestari servicii care sa nu creeze riscuri pentru sanatate sau disconfortul locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice.

Acestea se vor amplasa in cladiri separate la distanta minima de 15 m. intre limita incintei si fatada locuintelor cu ferestre.

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

Orientarea fata de punctele cardinale (art.17,cap.I,pag.8)

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

Retragerea constructiilor fata de aliniament

(art.23,cap.I,pag.8) se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

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

Amplasarea fata de drmurile publice (art.18,cap.I,pag.8)

Pentru toate subzonele existente in zonele rezidentiale si in U.T.R. specific unitatilor economice , amplasarea constructiilor de tip extindere sau constructii noi in cadrul incintei proprii spre DN 15 vor evita activitatile care prin naturale lor au un aspect dezagreabil: depozite de deseuri, combustibili solizi,etc.

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

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

Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice conform anexei II la Legea Protectiei Mediului 137/1995 si ordinul MAPPM nr. 125/96 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale cu impact asupra mediului inconjurator se va elibera autorizatia in conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu.

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

b)Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(art.25,26,cap.I,pag.10)

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

Pentru toate incintele se vor asigura accese pentru interventie in caz de incendiu.

Trebuie sa se asigure o circulatie fluenta pentru toti participantii la trafic.

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

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

Pentru accesele carosabile din drumurile publice national si judetean pe transoanele din localitate este necesar avizul Directiei de Drumuri si Poduri.

c)Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

(art.27,28,cap.I,pag.10)

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

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

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

d)Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului

si constructiilor

Dezvoltarea unitatilor economice se va face numai in incintele unitatilor existente.

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

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

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

e)Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii

verzi si imprejmuiri(art.33,34,35,cap.I,pag.12)

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

-activitati desfasurate pe o suprafata de:

-10- 100 mp. - 1 loc parcare la 25 mp.

-100-1000 mp.- 1 loc parcare la 150 mp.

-mai mare de 1000 mp.- 1 loc parcare la 100 mp.

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

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

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

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

CAP.5.ZONA DE PARCURI,COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM SI PERDELE PROTECTIE

5.1.Generalitati

Subzone functionale

-subzona parc orasenesc	Po UTR 1
-subzona complexe sportive	Ps UTR 4,13
-subzona verde amenajata	Pzva UTR 3,6,7,13,25
-subzona de agrement	Pa UTR 19,25
-subzona de turism	Pt UTR 19,21,24
-subzona de protectie	Pp UTR 5,10

Functiunea dominanta a zonei

-functiunea ecologica (ameliorarea microclimatului, combaterea poluarii aerului)

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

Functiuni complementare

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

5.2.Utilizare functionala

Utilizarile permise sunt:

-diverse activitati sociale si evenimente culturale

-dotari cu caracter de agrement si recreere, culturale

-perdele de protectie spre caile de comunicatie rutiere sau feroviare, intre zone functionale incompatibile

-dotari sportive si amenajari corespunzatoare

-folosirea unui mobilier usor specific zonelor plantate

-amenajari de parcuri, gradini publice, squaruri, spatii verzi amenajate.

-mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi existente in intravilan.

Utilizari permise cu conditii

In zonele naturale protejate de interes local, cornisa naturala a orasului (UTR 25), constructiile se autorizeaza cu prescriptii ce tin seama de respectarea masurilor si normelor stabilite prin regulament.

In subzona Ps se vor autoriza lucrari de modernizare si renovari precum si extinderi.Autorizarea constructiilor noi se face numai pe baza unui P.U.D. aprobat.

In vecinatatea monumentelor istorice precum si in zonele de protectie a acestora realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor protejate.

Utilizari interzise

Orice alte activitati diferite de cele aratate mai sus care incomodeaza functiunile specifice zonelor verzi sunt interzise.

Deasemeni, fiecare subzona cu specificul ei va fi utilizata corespunzator functiei ce o are.

Se interzice realizarea de constructii si amenajari care printr-o volumetrie si un aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

5.3.Conditii de amplasare si conformare a acestor zone

Zonele necesare odihnei si recreatiei se amplaseaza in locuri care prezinta cele mai avantajoase elemente naturale: relief variat, cursuri de apa, paduri.

In cazul unor amenajari sau dotari destinate odihnei si recreerii trebuie sa se asigure:

-instalatii de alimentare cu apa potabila
-W.C. publice si locuri pentru colectarea gunoaielor
-colectarea si indepartarea apelor uzate prin instalatii de canalizare.

Zonele de protectie sanitara au rolul de a proteja anumite zone de factorii poluanti (zgomot, vibratii) sau intreprinderi si zone care pot polua atmosfera.

CAP.6.ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

6.1.Generalitati

Subzone functionale

-subzona cu constructii si amenajari edilitare GCe
-subzona de cimitire GCc
-subzona amenajari salubritate GCs

Functiunea dominanta

Functiunea dominanta este aceea de gospodarire a localitatii care consta in exploatarea amenajarilor tehnico- edilitare, a amenajarilor de salubritate si a cimitirelor (UTR specifice 24,26,27,28,29,30) si subzonele din UTR 2,3,4,10,13).

Functiuni complementare admise ale zonei:

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

6.2.Utilizare functionala

Utilizari permise

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

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

Extinderile se fac numai in limitele acestor UTR-uri sau subzone.

Amenajari de alei pietonale, spatii verzi, parcaje.

Utilizari permise cu conditii

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

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

Se permite extinderi ale statiei de epurare numai cu conditia respectarii normelor de igiena in vigoare si a normelor de protectie a mediului.

Se recomanda imbunatatirea tehnologiei actuale de functionare a statiei de epurare si a platformei de gunoi prin reconsiderarea documentatiilor tehnice de functionare si exploatare a acestora.

Utilizari interzise

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

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

6.3.Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

Conform legii nr.3/1978, a H.G.R. nr. 799/1992 si a ordinului nr. 981/94 se instituie zona de protectie sanitara fata de unitatile de salubritate cu riscuri sanitare (statie epurare, platforma gunoi).

-statii epurare	- 300 m.
-rampa gunoi	- 1000 m.
-cimitire	- 50 m.

Conform Decret 1059/1967 se institue zona de protectie sanitara pentru sursele de apa, statiile de pompare si rezervoarele de inmagazinare. Astfel pentru statia de pompe si rezervoare se va institui o zona de protectie de 20 m. de la limita incintei.

CAP.7.ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

7.1.Generalitati

Subzone functionale

-subzone cu constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico- edilitare TE (in U.T.R. 2,13,22).

-trasee conducte pentru retele tehnico-edilitare

Functiunea dominanta

Functiunea dominanta este exploatarearetelelor edilitare.

Functiuni complementare admise ale zonei

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

7.2.Utilizare functionala

Utilizari permise

-institutii care coordoneaza activitatea in domeniu
-constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare

Utilizari permise cu conditii

In subzona TE 2,13,22 la amplasarea constructiilor (extinderi sau noi) ca si la efectuarea amenajarilor aferente se va tine cont de reglementarile impuse Regulamentului general de urbanism.

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

Se vor institui masuri de protectie in jurul statiei de gaze din U.T.R. 2 si statia de transformare din UTR 13,22.

Interdictii temporare

Se interzice temporar avizarea lucrarilor si amenajarilor edilitare pe strazile propuse pentru marirea profilului pana la elaborarea si aprobarea unor studii de specialitate corespunzatoare.

Interdictia este valabila un an de la aprobarea P.U.G-ului Buhusi reactualizat si a prezentului regulament.

Aceeasi interdictie in U.T.R.9,11,12,14,15 pentru lucrarile edilitare amplasate de-a lungul strazilor aferente pana la elaborarea unor P.U.Z-uri sau a studiilor de specialitate dupa caz .

7.3.Conditii de amplasare si conformarea constructiilor

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

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

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

CAP.8. ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

(art.18 , cap.I, pag.8)

8.1.Generalitati

Subzone functionale

- subzone cai de comunicatie rutiere CCr
-subzone cai de comunicatie feroviare CCf

Functiunea dominanta a zonei

Functiunea este aceea de transport rutier sau feroviar in functie de zona UTR 31 pentru retea feroviara si subzone in UTR 1,3,5,11,14,31 pentru transport rutier.

Functiuni complementare admise in zona

Unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere sau feroviare teritoriale.

8.2.Utilizari functionale

Utilizari permise

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

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

b)parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante,etc.);

c)platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun.

d)zone verzi mediane, laterale si fasii intermediare

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

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

- constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii de cale ferata

-constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei.

- instalatii fixe pentru tractiune electrica

- instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

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

Zona de protectie este fasia de teren cu o latime de 100 m de la limita zonei cadastrale C.F.R. de o parte si de alta a caii ferate.

Utilizari admise cu conditii

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

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastrucurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "S.N.C.F.R.",Regionala Iasi si al Ministerului Transporturilor, anume:

a) cai ferate industriale

b) lucrari hidrotehnice

c) traversarea caii ferate de drumuri prin pasaje denivelate

d) subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte subpresiune de apa, gaze, produse petroliere , termotehnologice.

Utilizari interzise

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

In zona de protectie a infrastructurilor feroviare este interzisa amplasarea de constructii sau plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare ,efectuarea de lucrari care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului (alunecari de teren, surpari , modificarea nivelului panzei freatice) precum si depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

Se interzice temporar amenajareaintersectiilor:

-Autogara

-B-dul Libertatii cu B-dul Republicii

-str.1 Mai cu B-dul Libertatii pana la intocmirea unui P.U.D. sau a unui studiu de specialitate.

CAP.III.PREVEDRILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

LA NIVEL DE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (U.T.R.)

Din necesitati operationale rezultate din marimea si complexitatea localitatii, teritoriul s-a impartit in 31 unitati teritoriale de referinta grupate dupa functiunea dominanta a zonei. Corespunzator functiunilor complementare sau compatibile fiecare zona s-a impartit in subzone.

Limitele unitatilor teritoriale sunt materializate dupa strazi, limitele cadastrale sau elemente naturale. In delimitarea UTR- urilor s-a tinut cont de ansamblurile de locuit, cartierele si localitatile componente existente in teritoriu.

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

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

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

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

Factorii care determina indicii de control sunt:

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

U.T.R. 1- CENTRU CIVIC

1.Generalitati

Unitatea teritoriala s-a dezvoltat la intersectia B-dului Republicii cu str.Tineretului si str.N.Balcescu gravitand in jurul pietii civice.

Casa de cultura constituie cap de perspectiva la B-dul Republicii. Strada N.Balcescu ce face legatura intre piata civica si str.Al.I.Cuza este mobilata de o parte si de alta cu blocuri cu spatii libere la parter si constituie loc de promenada impreuna cu B-dul Republicii.

Bara de blocuri cu spatii libere la parter de pe str. Al.I.Cuza constituie cap de perspectiva la str.N.Balcescu.

Este o unitate teritoriala de referinta mixta cu o functiune complexa de interes general cu obiective publice in coabitare cu functia de locuire.

Locuintele sunt reprezentate de blocuri cu un regim de inaltime de P+3,P+4.

Obiectivele de interes public sunt reprezentate de institutii administrative, financiar- bancare, sociale, de cultura, comert, sedii de institutii publice.

1.1.Subzone functionale

-subzona rezidentiala cu cladiri mai mult de 3 niveluri (LI)

-subzona de institutii publice si servicii de interes general (IS)

- administrative (ISa)
- culturale (ISc)
- invatamant (ISi)
- comerciale (ISco)
- alimentatie publica (ISap)
- unitati publice (ISp)
  (sediu Notariat, Procuratura, Politie)
- piata agroalimentara (ISco)
- servicii ISsr(PTTR,ROMTELECOM)

-subzona parc orasenesc Po

2.Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei

2.1.Utilizari permise:

-obiective de interes public pentru care s-au rezervat amplasamente.

-locuinte colective cu un inalt grad de calitate in ceea ce priveste expresivitatea arhitecturala finisaje pentru constructiile realizate vor fi de cea mai buna calitate care sa confere centrului civic o tinuta deosebita.

-zone verzi amenajate

-accese pietonale, carosabile, parcaje

2.2.Utilizari permise cu conditii:

Orice constructie sau amenajare compatibila zonei cu conditia existentei unui P.U.D.sau P.U.Z.

2.3.Utilizari interzise:

-unitati poluante, care genereaza trafic intens sau cu riscuri tehnologice.

-unitati industriale

-instalarea de chioscuri si garaje pe domeniul public fara un studiu de specialitate.

2.4.Interdictii temporare

Terenul rezervat amplasarii unui hotel cu 150 locuri este sub interdictie temporara de construire pana la realizarea sa.

3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1.Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

(art.17,18,23,24,cap.I,pag.8-9)

Aceasta unitate teritoriala este o unitate teritoriala inchisa cu minime disponbilitati de teren.Zona este puternic construita.

Autorizarea constructiei pentru Hotel 150 locuri,pentru care s-a rezervat terenul prin P.U.G. se va face numai in urma unei documentatii de urbanism aprobate (P.U.D.)

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunea zonei respectand documentatia de urbanism.

Constructiile vor fi amplasate la aliniamentul cladirilor existente si numai in situatii speciale, cand este vorba de amplasarea unor dotari publice, retragerea fata de aliniament se face din ratiuni functionale sau estetice conform unui studiu.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor

---

obligatorii, parcaje (art.25,26,33,cap.II,pag.17)

Se vor autoriza numai constructii care au acces la drumurile publice si li se asigura accesele pietonale prin alei, trotuare.

Parcajele vor fi asigurate in afara drumurilor publice pentru a nu afecta buna desfasurare a circulatiei in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

(art.27,28,cap.II,pag.17)

Asigurarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente.

In acest sens se vor face studii de specialitate pentru a stabili daca capacitatile existente pot satisface necesarul pentru fiecare obiectiv propus.

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului

---

si ale constructiilor (art.30,31,32,34,35,cap.II, pag.18,19)

Regimul minim de inaltime reglementat este de la P+2 si accidental P+7 in constructii agabaritice.

Se vor autoriza numai constructii cu un grad inalt de calitate privind expresivitatea arhitectonica, echilibrul compozitional, finisaje.

Materialele care vor fi folosite vor fi materiale durabile pentru structura (beton armat, metal,caramida,b.c.a.)
si materiale cu inalt grad de finisare pentru plastica arhitecturala (metal, sticla, marmora,tigla glazurata,lemn).

Se va studia posibilitatea amplasarii unor standuri comerciale, reclame si mobilier urban (banci, cabine telefonice, panouri afisaj) printr-un proiect de specialitate, in asa fel incat sa nu se stanjeneasca circulatia pietonala si sa nu afecteze estetica urbana. Se va mentine si intretine zona verde din parcul orasului si spatiile verzi de aliniament de pe B-dul Republicii si str.N.Balcescu prin plantarea de arbori, arbusti, flori.

Traseul pietonal al str. N.Balcescu se va trata ca o esplanada ambientata de spatii plantate, oglinzi de apa, jardiniere, diverse structuri de mon bilier urban.

Se vor organiza platforme gospodaresti cu dotarile corespunzatoare.

Procentul de ocupare a terenului POT 14,35 % min. iar CUT, coeficient de utilizare a terenului 0,53.

U.T.R.2- CARTIERUL REPUBLICII I

U.T.R.3 - CARTIERUL REPUBLICII II

U.T.R.4 - CARTIERUL AL.I.CUZA

U.T.R.6 - CARTIERUL 1 MAI

1.Generalitati

Aceste unitati teritoriale graviteaza in jurul centrului civic.

U.T.R.2 - este pe partea stanga a B-dului Republicii mergand spre centru si este delimitata de B-dul Republicii si cornisa naturala a orasului, o zona verde amenajata.

U.T.R.3 - este pe partea dreapta a B-dului Republicii si este delimitata de bulevard, str. Vaioaga, str. Siretului si limita intravilanului in partea de sud-est(parau Vaioaga).

U.T.R.4- este delimitata de zona cornisei, str. Al.I.Cuza, str.Siretului, incinta unitatilor agrozootehnice si limita intravilanului in partea nordica a unitatii teritoriale.

U.T.R. 6 - s-a dezvoltata de-a lungul strazii 1 Mai pana la str.Al.I.Cuza si zona cornisei.

Este delimitata de albia paraului Bodesti.

U.T.R.2,3,4,6 - sunt unitati teritoriale mixte predominant rezidentiale cu cladiri cu mai multe niveluri de tip locuinte colective cu un regim de inaltime de la P+2 la P+4 si locuinte individuale pe parter.

1.1. Subzone functionale:

* subzona predominant rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (LI)
* subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P, P+1: de tip urban(Lmu)

* obiective de utilitate publica (IS)
  - Sanatate ISs - UTR 4-6(sectia TBC-UTR 6)
  - Institutii de serviciu - ISsr - UTR 4-6 (Sediu RAGCL)
  - Sport - ISsp - Sala Polivalenta -UTR 6
  - Cult-ISb -(crestin, penticostal, adventist) UTR 2-3
* subzona complex sportiv Ps - stadion - UTR 4
* subzona gospodarie comunala -GC
  -inmagazina apa GCe - UTR 4
  -cimitir GCc - UTR 2
  -sera GCs - UTR 3
* subzona echipare tehnico-edilitara TE
  - statie reglare gaze -UTR 2
* subzona spatii verzi amenajate Pzva - UTR 3-6
* subzona terenuri cu riscuri naturale previzibile - TR

1.2. Functiunea dominanta a zonei.

Este de locuire cu locuinte colective in blocuri cu un regim de inaltime de la P+2 la P+4, unele dintre ele cu spatii libere la parter.

Unitatatile teritoriale 2-3 sunt unitati inchise bine sistematizate.

1.3. Functiunile complementare admise ale zonei

- comert
- institutii si servicii publice
- activitati productive - mici intreprinzatori care nu necesita un volum mare de transport
-spatii verzi amenajate

2.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

2.1. Utilizari permise

- comert si servicii sociale, profesionale
- completari, modernizari, reparatii capitale si extinderi in toate subzonele
-constructii necesare functiunilor complementare locuintelor: afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor in subzona LMu.
-amenajari spatii verzi
-accese pietonale, carosabile si parcaje

2.2. Utilizari interzise

- unitati de productie poluante care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice
- instalari de chioscuri si garaje pe domeniul public fara un studiu in prealabil
- orice fel de constructii sau amenajari care sunt incompatibile cu functiunea zonei
- autorizarea constructiilor pe str.Trotusului in zona alunecarilor de teren

3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Unitatile teritoriale 2-3 sunt compact construite in subzona LMu sistematizate cu trasee ordonate in general,iar in UTR 3 un traseu rectangular.

In UTR 3-4 situatia este aceeasi dar cu mai multe disponibilitati de teren pentru constructii.

Se recomanda pentru perioada imediat urmatoare pastrarea caracterului zonei de locuit pentru autenticitatea caracterului sau de oras mic cu gospodarii individuale.

Se vor autoriza constructii de locuinte prin completari cu un regim de inaltime P+1 minim.

Constructiile vor fi dispuse la aliniamentul existent dar nu mai putin de 3 m. fata de strada.

La str.Al.I.Cuza si B-dul Republicii se vor autoriza constructii la o distanta de 12 -15 m. fata de limita carosabilului.

Fata de carosabilul celorlalte strazi din interiorul unitatii teritoriale de referinta distanta este de 8,0 - 10,0 m.

O atentie deosebita se va acorda constructiilor din jurul albiei paraului Bodesti pentru UTR 6.

Pentru prevenirea inundatiilor se impune regularizarea acestuia si amenajarea malurilor in scop estetic.

Nu se vor autoriza constructii in apropiere decat cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (consolidari, regularizari) avand in vedere si alunecarile de teren din zona.

Nu se vor autoriza constructii in zona de protectie a cimitirului pe o distanta de 50 m. in jurul incintei.

Nu se vor autoriza construirea anexelor gospodaresti la strada.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

---

parcaje (art.25,26,33, cap.II,pag.17-19)

Se vor autoriza numai constructii care au acces la drumurile publice si li se asigura accesele pietonale prin alei, trotuare.

Parcajele vor fi asigurate in afara drumurilor publice pentru nu a afecta buna desfasurare a circulatiei in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

(art.27,28,cap.II, pag.17)

Asigurarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatea de racordare de noi consumatori la retelele existente.

In acest sens se vor face studii de specialitate pentru a stabili daca capacitatile existente pot satisface necesarul.

Se va avea in vedere si reglementarile din cap.II.

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor(art.30,31,32,34,35,cap.II,pag.18-19)

Regimul minim de inaltime reglementat este de P+1.

Se vor autoriza numai constructii cu un grad inalt de calitate privin expresivitatea arhitectonica, echilibrul compozitional, finisaje.

Se va proteja si renova fondul de locuit existent si in functie de aceasta se va modela zona de locuit prin completari cu constructii de locuinte cu respectarea regimului de inaltime stabilit prin P.U.G.

Fondul de locuit existent va fi supus consolidarii si renovarii.

Materialele care vor fi folosite vor fi materiale durabile pentru structura (beton armat, metal, caramida, B.C.A.), si materiale cu inalt grad de finisare pentru plastica arhitecturala aluminiu, sticla, marmora, tigla glazurata, lemn.

Se va studia posibilitatea amplasarii unor standuri comerciale, reclame si mobilier urban (banci, cabine telefonice, panouri afisaj) printr-un proiect de specialitate.

Se vor organiza platforme gospodaresti cu dotarile corespunzatoare.

Zona verde va fi mentinuta si intretinuta prin plantarea de flori si arbusti. Deasemeni, si zona verde de aliniament pe B-dul Republicii. Se vor amenaja alei pietonale.

Procentul de ocupare al terenului POT - %

- U.T.R. 2 16,35 %
- U.T.R. 3 19,00 %
- U.T.R. 4 15,75 %
- U.T.R. 6 10,00 %

Coeficientul de utilizare al terenului - CUT

- U.T.R. 2 0,24
- U.T.R. 3 0,36
- U.T.R. 4 0,25
- U.T.R. 6 0,15

U.T.R.5 - CARTIERUL LIBERTATII

1.Generalitati

Este o unitate teritoriala mixta predominant rezidentiala cu functie de locuire cu gospodarii de tip urban, cu locuinte colective cu regim de inaltime P+2 spre str. Libertatii si P,P+1 in restul unitatii teritoriale.

Unitatea teritoriala s-a dezvoltat de-a lungul lui D.N. 15, str.Libertatii si este delimitata de cornisa naturala si C.F.
Bacau- Bicaz.

1.1. Subzone functionale

- subzona predominant rezidentiala cu cladiri de P+2,P+4.(LI)
- subzona predominant rezidentiala cu cladiri P,P+1 de tip urban(LMu)
- institutii publice (IS)
  * invatamant ISi - Grup Scolar Profesional
  * servicii ISsr - PECO, AUTOSERVICE, PAMBAC
  * sanatate ISs - Spital sectie distrofici
  * comert ISco - Piata agroalimentara
- zona verde de protectie Pp

1.2. Functiunea dominanta a zonei.

Este de locuire cu locuinte colective in blocuri cu un regim de inaltime de la P+2 la P+4, unele dintre ele cu spatii libere la parter.

Unitatea teritoriala este o unitate inchisa bine sistematizata.

1.3. Functiunile complementare admise ale zonei

- comert
- servicii profesional- sociale si personale
- activitati productive - mici intreprinzatori care nu necesita un volum mare de transport
- spatii verzi amenajate

2.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

2.1. Utilizari permise

- comert si servicii sociale, profesionale
- completari, modernizari, reparatii capitale si extinderi in toate subzonele
-constructii necesare functiunilor complementare locuintelor: afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor in subzona LMu.
-amenajari spatii verzi

-accese pietonale, carosabile si parcaje

2.2. Utilizari interzise

- unitati de productie poluante care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice
- instalari de chioscuri si garaje pe domeniul public fara un studiu in prealabil
- orice fel de constructii sau amenajari care sunt incompatibile cu functiunea zonei

3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Unitatea teritoriala este compact construita, bine sistematizata in ambele subzone LI si LMu.

Se vor autoriza constructii de locuinte prin completari cu un regim de inaltime P+1 minim.

Constructiile vor fi dispuse la aliniamentul existent dar nu mai putin de 15 m. fata de axul carosabilului str. Libertatii DN 15, propus pentru supralargire.

Se recomanda pentru perioada imediat urmatoare pastrarea caracterului zonei de locuit pentru autenticitatea caracterului sau de oras mic, cu gospodarii individuale.

Nu se vor autoriza construire anexelor gospodaresti la strada.

Nu se vor construi in zona de protectie a caii ferate pe o distanta de 100 m. de la limita cadastrala a C.F.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

parcaje (art.25,26,33, cap.II,pag.17-19)

Pentru eliminarea traficului greu de pe DN 15 ce traverseaza localitatea se propune preluarea acestuia prin ocolitoarea cu traficul paralel cu DN prin spatele Fabricii de Postav pe langa lacul de acumulare si canalul de fuga pana la justapunerea cu str.Poiana Morii intersectandu-se cu D.N. 15 la iesirea din judetul Bacau spre P.Neamt.

Se vor autoriza numai constructii care au acces la drumurile publice si li se asigura accesele pietonale prin alei, trotuare.

Parcajele vor fi asigurate in afara drumurilor publice pentru nu a afecta buna desfasurare a circulatie in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

(art.27,28,cap.II, pag.17)

Asigurarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatea de racordare de noi consumatori la retelele existente.

In acest sens se vor face studii de specialitate pentru a stabili daca capacitatile existente pot satisface necesarul.

In caz contrar beneficiarul se obliga sa faca extinderea sau sa mareasca capacitatea retelelor in cazul cand Consiliul Local nu are in plan lucrari de extindere.

Pentru locuintele unifamiliale echiparea tehnico-edilitara se poate face si cu mijloace proprii foraje apa si fose septice.

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor(art.30,31,32,34,35,cap.II,pag.18-19)

Regimul minim de inaltime reglementat este de P+1.

Se vor autoriza numai constructii cu un grad inalt de calitate privin expresivitatea arhitectonica, echilibrul compozitional, finisaje.

Se va proteja si renova fondul de locuit existent si in functie de aceasta se va modela zona de locuit prin completari cu constructii de locuinte cu respectarea regimului de inaltime stabilit prin P.U.G.

Materialele care vor fi folosite vor fi materiale durabile pentru structura (beton armat, metal, caramida, B.C.A.), si materiale cu inalt grad de finisare pentru plastica arhitecturala aluminiu, sticla, marmora, sticla glazurata, lemn.

Se va studia posibilitatea amplasarii unor standuri comerciale, reclame si mobilier urban (banci, cabine telefonice, panouri afisaj) printr-un proiect de specialitate.

Se vor organiza platforme gospodaresti cu dotarile corespunzatoare.

Zona verde va fi mentinuta si intretinuta prin plantarea de flori si arbusti. Deasemeni, si zona verde de aliniament pe B-dul Libertatii. Se vor amenaja alei pietonale.

Procentul de ocupare al terenului POT - 15 % minim, iar coeficientul de utilizare al terenului - CUT 0,22.

U.T.R.7 - CARTIERUL BODESTI

1.Generalitati

Este o unitate teritoriala predominant rezidentiala cu gospodarii de tip semiurban.

Unitatea teritoriala s-a dezvoltat de-a lungul paraului Bodesti la baza cornisei si este delimitata spre nord de limita intravilanului si paraul Orbic.

1.1.Subzone functionale

- subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P,P+1 - LMsu
- subzona comerciala ISco - targ vite
- zona verde amenajata - Pzva

1.2. Functiunile complementare admise

- comert

- servicii
- activitati productive - mici intreprinzatori

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

2.1. Utilizari permise

- locuinte individuale in subzona pLMsu cu regim de inaltime P - P + 1
- functiuni complementare ca servicii, comert, activitati productive nepoluante

2.2. Utilizari interzise

- unitati poluante care genereaza trafic intens
- locuinte pe parcele necorespunzatoare ca suprafata si front la strada front minim la strada (art. 30, cap. II, pag.18).

2.3.Utilizari permise cu conditii

Locuinte individuale si functiuni complementare in subzona pLMsu numai dupa elaborarea si aprobarea unui PUZ subordonat reglementarilor impuse prin PUG.

3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1.Reguli de amplasare si retrageri minime.

Unitatea teritoriala isi va pastra caracterul semiurban. Se va asigura compatibilitatea functionala.

O atentie deosebita se va acorda constructiilor din jurul albiei paraului Orbic si Bodesti.

Pentru prevenirea inundatiilor se impune regularizarea acestuia si amenajarea malurilor in scop estetic.

Constructiile se vor amplasa la aliniamentul existent.

Se va respecta normativul de proiectare a retelelor de distributie a energiei electrice PE 132. Ca atare se va respecta distanta de 7,00 m. intre constructii si LEA 20 Kv.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje,(art.25,26,33 cap II pag.17-19)

Pentru locuintele unifamiliale cu acces la lot propriu se va asigura acces carosabil si pietonal. Nu se vor autoriza constructiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute In cazul cand nu este un acces carosabil,autorizatia de construire se elibereaza numai cu avizul si respectand conditiile puse de unitatea teritoriala de pompieri.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

(art.27-28 cap.II pag.17)

Prezenta retelelor tehnico- edilitare in zona faciliteaza racordarea la retea conditionata de posibilitatea de racordare a noi consumatori.

In caz contrar beneficiarul se obliga sa faca extinderea sau sa mareasca capacitatea retelelor in cazul cand Consiliul Local nu are in plan lucrari de extindere.

Pentru locuintele unifamiliale echiparea tehnico-edilitara se poate face si cu mijloace proprii foraje apa si fose septice.

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor (art.15-30-3l-32 cap. II pag.18-19).

Se vor autoriza constructii numai pentru loturi construibile conform articolului 30 din Regulamentul general (vezi cap.II,pag 18-19).

Targul de vite nu se va extinde in afara limitei incintei.

Avand in vedere ca localitatea are caracteristicile unei asezari urbane mici se impune realizarea unei plastici arhitecturale care sa se incadreze in specificul zonei.

Se vor folosi materiale traditionale, specifice zonei ca: piatra naturala, lemn si tigla, exceptand materialele folosite la structura cu uzura rapida in timp (chirpici si paianta). Finisajele trebuie sa reflecte caracterul oraselor mici si sa fie in concordanta cu specificul zonei.

Unitatea teritoriala are disponibilitati de teren pentru constructii.

Fata de procentul de ocupare de 3o%stabilit prin H.G. 525/1996 in urma analizei facute s-a ajuns la un procent de ocupare de 6,5 % si CUT 0,098 avand in vedere situatia existenta si mentinerea in continuare in zona a gospodariilor de tip semiurban.

U.T.R.9 - CARTIERUL TINERETULUI

1.Generalitati

Unitatea teritoriala s-a dezvoltat de-a lungul str.Tineretului si este delimitata de str.Vaioaga si intravilanul localitatii.

Este o unitate teritoriala exclusiv rezidentiala cu gospodarii de tip urban.

Zona este dotata edilitar corespunzator.

Se propune extinderea zonei de locuit pe str. Tineretului (subzona pLMsu) si de asemenea, a retelei tehnico edilitare.Este elaborat P.U.Z.- pr.nr. 57/1998 care urmeaza a fi avizat.

Extinderea se face pe ambele parti ale strazii Tineretului, D.C.540 (legatura cu localitatea Racova) pe o adancime de 50 m. si o lungime de 960 m.

1.1.Subzone functionale

- subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P,P+1 - LMu
- subzona institutii publice ISp - District D.J.D.P.
- subzona unitati mica industrie Imp - Sectie confectii metalice

Se va nota cu indicativ "p" subzonele propuse.

1.2. Functiunile complementare admise

- comert
- servicii
- activitati productive - mici intreprinzatori

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

2.1. Utilizari permise

- locuinte individuale in subzona pLMsu cu regim de inaltime P - P + 1
- functiuni complementare ca servicii, comert, activitati productive nepoluante

2.2. Utilizari interzise

- unitati poluante care genereaza trafic intens
- locuinte pe parcele necorespunzatoare ca suprafata si front la strada front minim la strada (art. 30, cap. II, pag.18) (pag.135).

2.3.Utilizari permise cu conditii

Locuinte individuale si functiuni complementare in subzona pLMsu numai dupa elaborarea si aprobarea unui PUZ subordonat reglementarilor impuse prin PUG.

3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1.Reguli de amplasare si retrageri minime.

Unitatea teritoriala isi va pastra caracterul urban in subzona LMu.Se va asigura compatibilitatea functionala.

Constructiile se vor amplasa la aliniamentul existent in subzna LMu.

Aliniamentul pentru subzona pLMsu se va stabili la 8,0 - 10,0 m. fata de axul carosabilului.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii,

parcaje,(art.25,26,33 cap II pag.17-19)

Pentru locuintele unifamiliale cu acces la lot propriu se va asigura acces carosabil si pietonal. Nu se vor autoriza constructiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute In cazul cand nu este un acces carosabil,autorizatia de construire se elibereaza numai cu avizul sí respectand conditiile puse de unitatea teritoriala de pompieri.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

(art.27-28 cap.II pag.17)

Prezenta retelelor tehnico - edilitare in subzona LMu faciliteaza racordarea la retea cnditinata de posibilitatea de racordare a noi consumatori.

In caz contrar beneficiarul se obliga sa faca extinderea sau sa mareasca capacitatea retelelor in cazul cand Consiliul Local nu are in plan lucrari de extindere.

Pentru locuintele unifamiliale echiparea tehnico-edilitara se poate face si cu mijloace proprii foraje apa si fose septice.

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile

terenului si constructiilor (art.15-30-31-32 cap.

II pag.18-19).

Inaltimea constructiilor va fi P,P+1. Se vor autoriza constructii numai pentru loturi construibile conform articolului 30 din Regulamentul general (vezi cap.II, pag.18).

Cele doua unitati nu se vor extinde in afara limitei incintei.

Avand in vedere ca localitatea are caracteristicile unei asezari urbane mici se impune realizarea unei plastici arhitecturale care sa se incadreze in specificul zonei.

Se vor folosi materiale traditionale, specifice zonei ca: piatra naturala, lemn si tigla, exceptand materialele folosite la structura cu uzura rapida in timp (chirpici si paianta). Finisajele trebuie sa reflecte caracterul arhitecturii montane taranesti.

Unitatea teritoriala are disponibilitati de teren pentru constructii.

Fata de procentul de ocupare de 3o%stabilit prin H.G. 525/1996 in urma analizei facute s-a ajuns la un procent de ocupare de 10,0 % si CUT 0,077 avand in vedere situatia existenta si mentinerea in continuare in zona a gospodariilor de tip semiurban.

U.T.R.11 - CARTIER LIBERTATII INTRARE DINSPRE P.NEAMT

U.T.R.14 - CARTIER LIBERTATII INTRARE DINSPRE BACAU

1.Generalitati

Cele doua unitati teritoriale s-au dezvoltat de-a lungul lui DN 15 Bacau-P.Neamt intre limita intravilanului in partea de nord si limita cadastrala a C.F. in partea sudica. Sunt zone exclusiv rezidentiale iar in UTR 14 terenul disponibil este propus pentru functia de locuire pLMu.

Locuintele au caracter urban.

Pentru UTR 14 este elaborat PUZ pr.nr.58/1998.

1.1.Subzone functionale

- subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P,P+1 - LMu
- subzona unitati servicii -ISsr - DACIA SERVICE- UTR 14

1.2. Functiunile complementare admise

- comert
- servicii
- activitati productive - mici intreprinzatori

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

2.1. Utilizari permise

- locuinte individuale in subzona pLMu cu regim de inaltime min. P+1
- functiuni complementare ca servicii, comert, activitati productive nepoluante

2.2. Utilizari interzise

- unitati poluante care genereaza trafic intens
- locuinte pe parcele necorespunzatoare ca suprafata si front la strada front minim la strada (art. 30, cap. II, pag.18).
- locuinte in zona cu alunecari de teren fara un studiu geotehnic in prealabil si executarea lucrarilor de consolidare.

2.3.Utilizari permise cu conditii

Locuinte individuale si functiuni complementare in subzona pLMu -UTR 14 .

3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1.Reguli de amplasare si retrageri minime.

Unitatea teritoriala isi va pastra caracterul urban.Se va asigura compatibilitatea functionala.

Constructiile se vor amplasa la aliniamentul existent in subzona LMu.

Aliniamentul pentru subzona pLMu si in general pentru cnstructiile amplasate la str.Libertatii se va stabili la 12,0- 15,0 m. fata de axul carosabilului avand in vedere propunerea din PUG conform studiului de circulatie de supralargire a lui DN 15.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje,(art.25,26,33 cap II pag.17-19)

Pentru locuintele unifamiliale cu acces la lot propriu se va asigura acces carosabil si pietonal. Nu se vor autoriza constructiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute In cazul cand nu este un acces carosabil,autorizatia de construire se elibereaza numai cu avizul si respectand conditiile puse de unitatea teritoriala de pompieri.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara (art.27-28 cap.II pag.17)

Prezenta retelelor tehnico- edilitare in zona faciliteaza racordarea la reteain situatia cand capacitatile existente o permit.

In acest sens se vor face studii de specialitate.

In caz contrar beneficiarul este obligat sa extinda capacitatile.

Se va avea in vedere si reglementarile din cap.II.

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor (art.15-30-3l-32 cap. II pag.18-19).

Inaltimea constructiilor va fi P+1 la frontul str.Libertatii si P in restul celor doua unitati teritoriale.Se vor autoriza constructii numai pentru loturi construibile conform articolului 30 din Regulamentul general (vezi cap.II,pag.18).

Avand in vedere ca localitatea are caracteristicile unei asezari urbane mici se impune realizarea unei plastici arhitecturale care sa se incadreze in specificul zonei.

Se vor folosi materiale traditionale, specifice zonei ca: piatra naturala, lemn si tigla, exceptand materialele folosite la structura cu uzura rapida in timp (chirpici si paianta). Finisajele trebuie sa reflecte caracterul arhitecturii montane taranesti.

Ambele unitati teritoriale au disponibilitati de teren pentru constructii.

Fata de procentul de ocupare de 3o%stabilit prin H.G. 525/1996 in urma analizei facute s-a ajuns la un procent de ocupare de 8,0 % si CUT 0,12 pentru UTR 11 si POT 10%, CUT 0,15 pentru UTR 14 avand in vedere situatia existenta si mentinerea in continuare in zona a gospodariilor de tip semiurban.

U.T.R. 12 - CARTIER CASA DE APA

U.T.R.13 - CARTIER GAZARIE

U.T.R.15 - CARTIER CHEBAC

1.Generalitati

Aceste unitati teritoriale s-au dezvoltat de-a lungul C.F. pe partea stanga pe directia Bacau- Bicaz si sunt cuprinse intre C.F. si lacul de acumulare cu canalul de fuga.

Incinta "Fabricii de Stofe Buhusi" desparte cele doua UTR-uri 12 si 13 de U.T.R.15.

U.T.R. 13 este intre paraul Orbic si incinta fabricii.

1.1. Functiunea dominanta a zonei

Sunt unitati teritoriale mixte predominant rezidentiale cu locuinte unifamiliale de tip semiurban cu regim de inaltime P,P+1 exceptand UTR 12 care este exclusiv rezidentiala.

1.2.Subzone functionale

-zona de locuit LMsu
  *subzona locuinte tip semiurban LMsu
  *subzona locuinte propuse tip semiurban pLMsu
-zona institutii si servicii -ISsr - UTR 13,15
  *moara- UTR 13
-zona verde, parcuri, recreere
  *subzona verde amenajata - Pzva
  *subzona perdele protectie Pp
  *subzona complex sportiv -Ps
-zona industrie nepoluanta IN - UTR 15
  * S.C. ELBAC S.A.
-zona unitati agricole - An -UTR 15
  * depozite ROMCEREAL si Ferma Agricola
-zona industrie mica productie Imp -UTR 13
-zona pentru echipare tehnico-edilitara TE
  *uzina hidroelectrica - UTR 12
  *statie transformare 110 kv - UTR 13
-zona cai decomunicatie si constructii aferente CC
  * S.C. Bistrita S.A. -societate de transport CCr- UTR 15
-zona gospodarie comunala GC
  * statie de epurare a Fermei Agricole- GCs -UTR 15
  * rezervor apa - Fabrica de Stofe - GCe - UTR 13.

1.3.Functiuni complementare admise ale zonei

-dotari publice de interes general
-comert
-activitati productive pentru mici intreprinzatori care nu necesita volum mare de transport.

2.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

2.1.Utilizari permise

-locuinte individuale sau cuplate cu un regim de inaltime p, p+1
-completari, modernizari, refaceri si extinderi
-comert si servicii
-dotari social- culturale la nivel de cartier
-activitati nepoluante si care nu necesita un volum mare de transport
-activitati productive pentru investitori particulari

2.2.Utilizari interzise

-locuinte pe parcele necorespunzatoare, care nu indeplinesc conditiile de suprafata si front minim la str.(vezi art.30,cap.II, pag.18).
-unitati de productie poluante, care genereaza trafic intens sau cu riscuri tehnologice.

2.3.Interdictii temporare

In UTR 12 in continuare strazii Poiana Morii pana la intersectia cu DN 15, in vederea realizarii ocolitoarei orasului pentru traficul greu, asa ccum este reglementat in P.U.G. nu se va construi pe terenul aferent acestui traseu si se va elabora un PUZ pe zona nou introdusa in intravilan (cca. 15,0 ha).

3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1.Reguli de amplasare si retrageri minime.

Unitatile teritoriale isi vor pastra caracterul semiurban.Se va asigura compatibilitatea functionala.

Nu se va construi in zona de protectie C.F. pe o distanta de 100 m.fata de limita cadastrala a C.F.

Pentru prevenirea inundatiilor se impune amenajarea paraului Orbic, limitrof UTR 13 pe toata lungimea lui.

Nu se vor autoriza constructiile in apropierea paraului decat cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (consolidari si regularizari).

Se va respecta normativul de proiectare a retelelor de distributie a energiei electrice PE 132. ca atare se va respecta distanta de 7,00 m. intre constructii si LEA 20 Kv in UTR 12.

Constructiile se vor amplasa la aliniamentul existent.

In toate aceste UTR-uri este necesar modernizarea strazilor iar aliniamentul constructiilor noii va fi impus de profilul strazii 10 - 12 m.

Unitatile economice industriale si agricole, serviciile nu se vor extinde in afara limitelor incintelor.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii,

parcaje,(art.25,26,33 cap II pag.17-19)

Pentru locuintele unifamiliale cu acces la lot propriu se va asigura acces carosabil si pietonal. Nu se vor autoriza constructiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute In cazul cand nu este un acces carosabil,autorizatia de construire se elibereaza numai cu avizul si respectand conditiile puse de unitatea teritoriala de pompieri.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

(art.27-28 cap.II pag.17)

U.T.R.12,13,15 sunt dotate cu retele tehnico-edilitare alimentare cu apa, gaze, electricitate si partial canalizare in UTR 15.

Ca atare, beneficiarii constructiilor se vor obliga sa se racordeze la retelele edilitare existente iar pentru canalizare sa rezolve cu mijloace proprii prin realizarea unor fose septice.

Fosele septice se vor amaplasa la o distanta minima de 30 m . de sursa de apa (fantani proprii) in cazul cand nu sunt racordati la retea (pag.18,19).

Odata cu intocmirea P.U.Z-ului pentru subzona pLMsu din UTR 12 se va studia si posibilitatea echiparii tehnico-edilitare a acestei subzone.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile

terenului si constructiilor (art.15-30-3l-32 cap.

II pag.18-19).

Inaltimea constructiilor va fi P - P+1. Se vor autoriza constructii numai pentru loturi construibile conform articolului 30 din Regulamentul general (vezi cap.II,pag.18).

Avand in vedere ca localitatea are caracteristicile unei asezari urbane mici se impune realizarea unei plastici arhitecturale care sa se incadreze in specificul zonei.

Se va pastra o arhitectura traditionala caracteristica caselor din localitati urbane mici.

Se vor folosi materiale traditionale, specifice zonei ca: piatra naturala, lemn si tigla, exceptand materialele folosite la structura cu uzura rapida in timp (chirpici si paianta).

Fondul de locuit existent se va mentine si va fi completat, consolidat si renovat.

Noile locuinte se vor realiza in functie de fondul construit existent si in functie de aceasta se va modela zona de locuit cu respectarea regimului de inaltime impus in toate unitatile teritoriale intrucat sunt disponibilitati de teren.

Specificul zonei cu aspect de asezare semiurbana cu gradini cu suprafata mare, cu constructii rasfirate,cu un regim de inaltime redus a determinat obtinerea unor indici mici.

Fata de procentul de ocupare de 3o% pentru zonele semiurbane stabilit prin H.G. 525/1996 in urma analizei facute s-a ajuns la un procent de ocupare de:

U.T.R. 12 POT 7 % CUT 0,10
U.T.R. 13 POT 7% CUT 0,10
U.T.R. 15 POT 10 % CUT 0,15

Aceste procente s-au stabilit prin PUG avand in vedere situatia existenta si mentinerea in continuare in zona a gospodariilor de tip semiurban.

U.T.R. 8 - CARTIER MOCANI

U.T.R.10 - CARTIER ORBIC

U.T.R. 16 - CARTIER MARGINEA

U.T.R.17 - LOCALITATEA COMPONENTA MARGINEA

U.T.R.18 - LOCALITATEA COMPONENTA TUDORENI

U.T.R.19 - LOCALITATEA COMPONENTA RUNC SI SAT VACANTA

U.T.R.20 - LOCALITATEA COMPONENTA RUNC PARAU

U.T.R.21 - LOCALITATEA COMPONENTA CIOLPANI

1.Generalitati

Aceste UTR- uri fiind asemanatoare li se vor institui aceleasi prevederi prin Regulamentul Local de Urbanism.

UTR 17,1819,20,21 reprezinta localitati componente ale orasului, ele integrandu-se prin aditia satelor Runc, Runc Parau, Marginea, Tudoreni, Ciolpani.

Aceste UTR-uri s-au dezvoltat izolat rupte de localitate sub forma unor trupuri. Runc Parau si Marginea s-au dezvoltat pe paraul Runc.

Fac exceptie cele 3 cartiere: Mocani dezvoltat de-a lungul paraului Bodesti, Orbic de-a lungul paraului Orbic si cartierul Marginea dezvoltat tentacular pe str.Marginea adiacent UTR 4 si 9.

Cartierele s-au dezvoltat tentacular ca urmare a prezentei paraului Orbicului si a DJ 158 (UTR 10) si a formei de relief.

Cele doua localitati componente Tudoreni, Ciolpani si Runc Parau pana in 1989 erau propuse pentru dezafectare.

Aceste UTR-uri caracterizate printr-o activitate agrozootehnica in principal, prin coabitarea starii de taran si muncitor a impregnat acestor unitati un aspect rural, ce se va mentine si in urmatoarea perioada in scopul incurajarii sectorului agrozootehnic.

1.1.Subzone functionale

UTR 10 - subzona institutii publice IS

* Hanul Orbic - obiectiv istoric propus pentru muzeu istoric - ISc

-subzona verde, parcuri, recreere - P

* perdele de protectie Pp
* zona verde amenajata Pzva

-subzona gospodarie comunala -GC

*cimitir - GCc

UTR 19-21 -subzona turistica Manastirea Runc si Manastirea Ciolpani - Pt + ISb + GCc (turism +culte +cimitir).

1.2.Functiunea dominanta

-zona exclusiv rezidentiala cu gospodarii de tip rural.

2.Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei

---

si subzonelor

2.1.Utilizari permise

-locuinte individuale sau cuplate cu un regim minim de inaltime p, p+1
-comert si servicii
-dotari social- culturale la nivel de cartier
-activitati nepoluante si care nu necesita un volum mare de transport
-reparatii capitale

2.2.Utilizari interzise

-locuinte pe parcele necorespunzatoare, care nu indeplinesc conditiile de suprafata si front minim la str.(vezi art.30,cap.II, pag.18).

-unitati de productie poluante, care genereaza trafic intens sau cu riscuri tehnologice.

-instalarea de chioscuri si garaje pe domeniul public fara un studiu de specialitate

2.3. Utilizari permise cu conditii

In zona cu alunecari de teren din Orbic si Marginea nu se vor autoriza constructii fara executarea in prealabil a lucrarilor de consolidare.

Pentru autorizarea oricarie lucrari de modernizare si renovare la Manastirea Runc si Ciolpani cu Biserica din lemn, constructii cu valoare arhitectonica si istorica ce sunt declarate valori de patrimoniu cultural este necesara obtinerea avizului Oficiului pentru Patrimoniu Cultural National.

3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1.Reguli de amplasare si retrageri minime.

Unitatile teritoriale isi vor pastra caracterul rural.

Se va asigura compatibilitatea functionala.

Nu se vor construi anexa gospodaresti la DJ 158.

Se va pastra distanta de 12 m. din axul strazii la DJ 158 in UTR 10 si 8 - 10 m. din axul celorlalte strazi din unitatile teritoriale.

Constructiile se vor amplasa la aliniamentul existent.

Nu se va construi in zona de protectie a cimitirului 50 m distanta de la limita incintei.

Pentru UTR 10 - cartier Orbic in scopul mentinerii integritatii albiei minore a paraului si pentru efectuarea interventiilor operative in situatii de exceptie se instituie zona de protectie conform Legii Apelor nr. 107/1996 anexa 2.

Deci, nu se vor autoriza construirea cladirilor in aceasta zona de protectie de 15 m. fata de albia minora.

Pentru cele doua zone turistice in UTR 19 si 21 unde sunt Manastirile Runc cu Schitul Runc si Ciolpani cu Biserica din lemn se va institui zona de protectie conform art.18 din O.G. nr. 68/1994.Obiectivele cu valoare de patrimoniu se stabilesc pe baza studiilor de specialitate intocmite prin grija Directiei Monumentelor Istorice in colaborare cu organele teritoriale specializate ale MLPAT, M.A.P.P.M. si autoritatile publice locale.

Aceasta are ca scop controlul interventiilor asupra monumentelor atat in zonele de protectie ale acestora cat si in zonele protejate (vezi si cap.I, art.9, pag.5).

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii,

parcaje,(art.25,26,33 cap II pag. 17-19)

Pentru locuintele unifamiliale cu acces la lot propriu se va asigura acces carosabil si pietonal. Nu se vor autoriza constructiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute In cazul cand nu este un acces carosabil,autorizatia de construire se elibereaza numai cu avizul si respectand conditiile puse de unitatea teritoriala de pompieri.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

(art.27,28,cap.II, pag.17)

Toate aceste UTR -uri nu au in dotare echipare completa tehnico-edilitara.

Canalizarea lipseste complet, ca atare, beneficiarul este obligat sa-si rezolve utilitatile pe plan local prin realizarea unor surse de apa si fose septice ce se vor amplasa la o distanta de min. 30 m. intre ele.

Unitatea teritorala Orbic are in dotare alimentare cu apa in sistem centralizat si conducta de gaze dar numai partial pana la pod.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor (art.15-30-3l-32 cap. II pag.18 -19).

Inaltimea constructiilor va fi P - P+1. Se vor autoriza constructii numai pentru loturi construibile conform articolului 30 din Regulamentul general (vezi cap.II,pag.18).

Avand in vedere ca localitatea are caracteristicile unei asezari urbane mici se impune realizarea unei plastici arhitecturale care sa se incadreze in specificul zonei.

Se va pastra o arhitectura traditionala caracteristica caselor din localitati urbane miciin folosirea materialelor pentru finisaje.

Se vor folosi materiale traditionale, specifice zonei ca: piatra naturala, lemn si tigla, exceptand materialele folosite la structura cu uzura rapida in timp (chirpici si paianta).

Fondul de locuit existent se va mentine si va fi completat, consolidat si renovat.

Noile locuinte se vor realiza in functie de fondul construit existent si in functie de aceasta se va modela zona de locuit cu respectarea regimului de inaltime impus in toate unitatile teritoriale intrucat sunt disponibilitati de teren.

Specificul zonei cu aspect de asezare rurala cu gradini cu suprafata mare, cu constructii rasfirate,cu un regim de inaltime redus a determinat obtinerea unor indici mici.

Fata de procentul de ocupare de 3o% pentru zonele rurale stabilit prin H.G. 525/1996 in urma analizei facute s-a ajuns la un procent de ocupare de:

U.T.R. 8	POT 6,5 %	CUT 0,10
U.T.R. 10	POT 3,5 %	CUT 0,053
U.T.R. 16	POT 3,0 %	CUT 0,03
U.T.R.17	POT 7,0 %	CUT 0,10
U.T.R.18	POT 2,0 %	CUT 0,03
U.T.R.19	POT 7,0 %	CUT 0,10
U.T.R. 20	POT 4,0 %	CUT 0,04
U.T.R. 21	POT 7,0 %	CUT 0,10

Aceste procente s-au stabilit prin PUG avand in vedere situatia existenta si mentinerea in continuare in zona a gospodariilor de tip semiurban.

UNITATI ECONOMICE

U.T.R. 22 - S.C. STOFE S.A. - Inu

U.T.R. 23 - SOCIETATI AGROZOOTEHNICE - An

1.Generalitati

U.T.R.22 - este amplasata intre C.F. si lacul de acumulare la limita intravilanului.

Unitatea teritoriala este o unitate eterogena.

U.T.R.23 - este amplasata la limita nordica a localitatii pe drumul de acces la localitatile componente Marginea, Runc.

1.1. Subzone functionale

U.T.R.22 - subzona industrie nepoluanta industrie usoara -Inu(SC STOFE SA)

- subzona industrie nepoluanta - depozite -Ind
  - *depozite pentru materiale de constructie
  - *depozit combustibil
- -subzona sanatate ISs
  - *spitalul orasenesc - sectia contagioase
- -subzona tehnico-edilitara TE
  - * statie de transformare

1.2.Functiunea dominanta

Productie:industrie usoara, prestari servicii, activitati agrozootehnice, constructii.

1.3.Functiuni complementare admise ale zonei

-constructii destinate depozitarii, ambalarii
-servicii compatibile
-cai de comunicatie rutiere , feroviare si constructii aferente
-constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare de deservire
-zona verde amenajata
- perdele de protectie

2.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei

2.1.Utilizari permise

-cele cu caracter de productie pe profil
-amenajari specifice unitatilor industriale din platforma
-orice fel de constructii si amenajari care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice

-perdele de protectie
-zona verde amenajata.

2.2.Utilizari permise cu conditii

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

Pentru dezvoltarea unitatilor economice in limitele actuale ale incintelor se vor obtine avize de la Agentia de Protectie si Supraveghere a Mediului si Politia Sanitara.

2.3.Utilizari interzise:

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

3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

(cap.II,4.3.,pag.27)

Toate unitatile economice din aceste U.T.R.-uri se vor dezvolta in limitele actuale ale incintelor.

Nu se vor autoriza constructii cu caracter productiv decat in limitele acestor unitati teritoriale.

Nu se va extinde zona de productie in detrimentul zonelor verzi plantate pentru protectie reglementate prin P.U.G. si Regulament.

Nu se vor mai extinde obiective in cadrul incintelor fara o analiza in prealabil, in scopul eliminarii amplasarii dezordonate ce conduce la o desfasurare anevoioasa a activitatii si o incomodare intre unitati in cadrul platformelor.

S-a rezervat teren necesar modernizarii si extinderii agentilor economici.

Integrarea in zona a constructiilor noi se face cu respectarea si corelarea cu procentul de ocupare a terenului, amplasarea si conformarea constructiilor, in acord cu destinatia lor avand in vedere si documentatiile intocmite ca urmare a H.G. 834/1991.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate.

Pentru toate constructiile se vor asigura accese carosabile si pietonale, accese pentru interventii in caz de incendiu dimensionate conform normelor.

Vor fi prevazute parcaje si zone verzi plantate de protectie, vezi cap. 4-3 alin. e, pag.29.

Pentru integrarea in plastica arhitecturala a acestor unitati teritoriale este necesar sa existe o preocupare in renovarea si modernizarea fondului construit, studierea fatadelor pentru gasirea unei plastici arhitecturale adecvate. Aceasta in special pentru unitatile teritoriale care se interfereaza cu zona de locuit.

UTR 25 - ZONA VERDE AMENAJATA - CORNISA NATURALA

1.Generalitati

UTR 25 - reprezinta cornisa naturala rezultata din diferenta de nivel a celor doua terase superioara si inferioara:

UTR 25A - intre UTR 2 si 5 si UTR 25 B, intre UTR 4 si 7.

1.1. Subzone functionale

UTR 25A- subzona agrement - gradina zoologica - Pa

-subzona culturala -Muzeul de Istorie -ISc

1.2. Functiunea dominanta a zonei

-zona verde amenajata, parc cu functie ecologica (UTR 25 B)

-agrement si recreere, odihna in aer liber (UTR 25A)

1.3.Functiuni complementare

-institutii publice sau servicii compatibile care ridica nivelul functiunii de baza a zonei: turism, cultura, sport, alimentatie publica, comert.

2.Utilizarea functionala a terenului din cadrul zonei

2.1.Utilizari permise:

-amenajari sportive, dotari de agrement si recreere aferente

-mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi

-constructii si amenajari complementare functiunii dominante

2.2.Utilizari interzise:

-orice alta utilizare in afara celor aratate mai sus: locuinte, unitati economice: industriale, agricole, depozite sau transporturi, locuri de depozitare reziduri si resturi menajere.

3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Constructiile si amenajarile care prin aspect arhitectural si volumetric depreciaza valoarea peisajului sunt interzise. Parcul este o zona naturala protejata de interes local cu valoare peisagistica ce trebuie conservat.

Sunt permise numai lucrari de utilitate publica cu avizul Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului- Jud.Bacau.

Se impune realizarea unui studiu pentru agrementarea acestei zone cu mobilier specific: grupuri statuare, fantani, pergole, banci, chioscuri.

Se vor folosi materiale specifice, adecvate ca: lemn, piatra naturala, un finisaj de calitate si rezistent.

UTR 25A - unde sunt subzonele ISc si Pa poate fi amenajata ca o zona pentru recreere si agrement la sfarsit de saptamana.

In subzona ISc este Conacul Buhusi, constructie ce dateaza din 1648 si pastreaza colectia Muzeului de Istorie.

Constructia are valoare istorica si constituie obiect de patrimoniu.

Pentru aceasta subzona se instituie reglementarile zonelor construite protejate art.9, cap.I ,pag.5.

Intrucat prin PUG s-a reglementat aceasta unitate teritoriala ca o zona naturala protejata se va tine cont de aceasta cap.I,art.8,pag.5.

Aceste unitati teritoriale pot fi amenajate ca zone pentru recreere si agrement la sfarsit de saptamana.

In cadrul amenajarii si dotarii zonelor destinate odihnei si recreerii, UTR 25 trebuie sa se asigure:

-instalatii de alimentare cu apa potabila

- W.C. publice si locuri pentru colectarea temporara a gunoaielor.

-colectarea si indepartarea apelor uzate prin instalatii de canalizare locale sau zonale.

GOSPODARIE COMUNALA GC

UTR 24 - CIMITIR ORTODOX

UTR 26- ZONA CAPTARE ORAS - GCe

UTR 27 - ZONA CAPTARE UNITATI AGROZOOTEHNICE -GCe

UTR 28 - REZERVOR INMAGAZINARE APA POTABILA GCe

UTR 29 - STATIE EPURARE SI PLATFORMA GUNOI GCs

UTR 30 - CIMITIR EVREIESC - GCc

1.Generalitati

Aceste unitati teritoriale sunt sub forma unor trupuri izolate in teritoriu administrativ al localitatii.

1.1.Functiunea dominanta

Este de gospodarire a localitatii care consta in exploatarea amenajarilor tehnico-edilitare si a celor de salubritate.

1.2.Functiuni complementare admise in zona

-spatii verzi cu caracter de protectie

-accese pietonale, carosabile, parcaje

2.Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei

2.1.Utilizari permise - lucrari specifice, cu functiune de gospodarie comunala (extinderi, modernizari, reamenajari).

2.2.Utilizari interzise - orice alte utilizari in afara celor aratate mai sus: locuinte, unitati economiceindustriale, agricole, depozite.

3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Se vor autoriza lucrari specifice de extindere, modernizare si reamenajare la platforma de gunoi prin realizarea unei statii de neutralizare a deseurilor menajere cu aprobarea Agentiei de Protectie si Supraveghere a Mediului.

Prin Ordinul nr. 981/ 22.06.1994 a Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena privind mediul de viata s-au stabilit distante minime de protectie sanitara intre zonele de locuit protejate si unitati de salubritate, care pot produce riscuri sanitare. Astfel,statia de epurare si platforma UTR 29 (1000 m. si respectiv 300 m.).

Aceste unitati se vor amplasa in afara arterelor majore de circulatie respectandu-se aceleasi conditii de distanta.

In zonele de protectie nu se vor autoriza nici un fel de constructii.

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever conform Decret 1059/1967.

Fata de conducta de aductiune se va pastra o distanta de 30 m. fata de orice sursa potentiala de contaminare si 20 m. fata de conducta de distributie.

Conform legii nr.3/1978, a H.G.R. nr. 799/1992 si a ordinului nr. 981/94 se instituie zona de protectie sanitara fata de unitatile de salubritate cu riscuri sanitare (statie epurare, platforma gunoi).

-statii epurare - 300 m.
-rampa gunoi - 1000 m.
-cimitire - 50 m.

Conform Decret 1059/1967 se institue zona de protectie sanitara pentru sursele de apa, statiile de pompare si rezervoarele de inmagazinare. Astfel pentru statia de pompe si rezervoare se va institui o zona de protectie de 20 m. de la limita incintei.

U.T.R.33 - ZONA S.N.C.F.R.

1.Generalitati

In cadrul limitelor sale unitatea teritoriala cuprinde linii ferate simple cu zonele de protectie, triaje, statii de calatori statii de marfuri, constructii dotari C.F., pasaje suprarutiere, pe un traseu filiform ce strabate localitatea de

la sud la nord pe linia Bacau-Bicaz.

Pe langa zona S.N.C.F.R. unitatea teritoriala mai cuprinde si alte doua subzone: CCr (autogara) si ISco (depozit mobila cu vanzare).

1.1.Functiunea dominanta

- comunicatie feroviara si circulatie rutiera - autogara.

1.2.Subzonele functionale:

-unitati comerciale - depozit mobila ISco
-zona verde de protectie

2.Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei

2.1.Utilizari permise:

-constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata.
- unitati ale Intreprinderii de Transport Rutier

2.2.Utilizari interzise:

-efectuarea oricaror lucrari care prin natura lor ar provoca alunecari de teren, ar afecta stabilitatea solului.

-depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelorinflamabile, explozibile sau oricaror materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.

-amplasarea unor constructii, depozite materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

2.3.Utilizari cu conditii

Interventiile in acest UTR de orice fel se vor face numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. Regionala Iasi si a Ministerului Transportului.

3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

In zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan autorizarea se face cu avizul R.A."Societatea Nationala C.F.R."Iasi".

Zona de protectie a infrastructurii feroviare este fasia de teren cu o latime de 100 m. situata de o parte si de alta a caii ferate.

Lucrari de investitii ale agentilor economici: cai feroviare industriale, lucrari hidrotehnice, traversari de cale ferata prin pasaje denivelate, subtraversari de retele de telecomunicatii, energie electrica, gaze se vor autoriza numai cu avizul R.A. S.N.C.F.R. Iasi.

Ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul R.A. S.N.C.F.R. Iasi pentru lucrari de interes public se face cu avizul R.A. S.N.C.F.R. Iasi.

CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

1.Generalitati

1.1.Functiunea dominanta a zonei

Este cea de circulatie rutiera compusa din intreaga retea rutiera din intravilan.

1.2.Functuni complementare admise ale zonei

-unitati ale intreprinderii de transport rutiere

2. Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei

2.1.Utilizari permise

-platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun.
-refugii si treceri pentru pietoni
-zone verzi mediane, laterale si fasii intermediare
-lucrari de terasament
-lucrari sau zone de protectie impotriva poluarii

2.2.Utilizari permise cu conditii

In U.T.R.5,11,14 str.Libertatii pe toata lungimea cu exceptia lucrarilor si amenajarilor de imbunatatire a imbracamintii asfaltice, a bordurilor sau trotuarelor orice alte interventii: schimbarea profilului stradal, schimbari de fluxuri de circulatie, trafic, schimbarea traseului existent, interventii care afecteaza fondul construit se vor face numai cu avizul Administratiei Nationale a Drumurilor sau Directiei Regionale de Drumuri si Poduri, dupa caz avand in vedere si propunerea de supralargire prin studiu de circulatie.

2.3. Interdictii temporare

In UTR 5,11,14 se interzice orice interventie pana la intocmirea si aprobareaunor documentatii cu caracter tehnic de specialitate iar pentru UTR 11, pana la aprobarea unui P.U.Z.

Se interzice amenajarea intersectiei dintre DN 15 str.Libertaii - B-dul Republicii si str.Poiana Morii, intersectia de la autogara si intersectia dintre viitoarea ocolitoare cu DJ 185 spre Blagesti pana la intocmirea unui PUD si a studiului de specialitate.

INTOCMIT,

arh.Anghel Adriana

pugbuh