S.C. URBA SISTEM PROIECT S.R.L.

C.U.I. 33880637 – J 22/1849/09. 12. 2014
CONT TREZORERIE: RO34TREZ4065069XXX021176
CONT BANCA TRANSILVANIA: RO53BTRLRONCRT0280458101
BDUL. ŞTEFAN CEL MARE NR. 8-12 MUN.IAȘI
TEL.: 0744121821, 0740077816

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA MIRONEASA, JUDEȚUL IAȘI

Volumul II

Volum II: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: UAT COMUNA MIRONEASA, JUDEȚUL IAŞI

PROIECTANT: S.C. URBASISTEM PROIECT S.R.L. IAŞI

DATA ELABORĂRII: 2022-2025

CONTRACT NR. 311/2022

RESPONSABILITĂȚI ŞI SEMNĂTURI

ELABORATOR	**SC URBA SISTEM PROIECT SRL**
ŞEF PROIECT	**ARH. ELENA DIMITRIU**
URBANISM	**ARH. ELENA DIMITRIU**
	ING. CRISTINA CÎŞLARU
RIDICĂRI TOPO	**SC BETA R.G.TRUST SRL**

CUPRINS RLU

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor şi la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcțiilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi şi împrejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone şi subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L - Zona de Locuințe

IS - Zona pentru Instituții Publice Şi Servicii

- **Isa** – administrative şi servicii;
- **ISi** – învățământ şi educație;
- **ISs** – sanitare;
- **ISc** – cultură;
- **ISct** – culte;
- **Isco** – comerciale, prestări servicii;
- **ISsp** – unitati de sport si agrement;
- **ISt** – turism;
- **S** - zonă cu destinație specială

ID/A - Zona pentru Unități Industriale şi Depozitare/Unități Agricole

Ppp - Zona Pentru Spații Verzi Amenajate, Perdele de Protecție,
Sport şi Agrement

GC - Zona Pentru Gospodărie Comunală

TE - Zona Pentru Echipare Edilitară

C - Zona Pentru Căi de Comunicație

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA -TERENURI AGRICOLE

TF - TERENURI FORESTIERE

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

TC - TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATII

TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

S - TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA

VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

LOCALITATEA MIRONEASA- ZIR II

UTR 1: ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

UTR S: ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 9, UTR 10, UTR 11, UTR 12, UTR 13, UTR 14, UTR 15, UTR 16:
ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI
RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE
CONSTRUIRE DISCONTINUU.

UTR 7: ZONA SPATII VERZI SI SPORT, AGREMENT

UTR 3, UTR 8: ZONA UNITATI AGRO - INDUSTRIALE SI SERVICII

UTR 2: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ – cimitir

LOCALITATEA URȘIȚA - ZIR III

UTR 17, UTR 19, UTR 20, UTR 21, UTR 23, UTR 24,
UTR 25, UTR 26, UTR 27, UTR28, UTR 29, UTR 30, UTR 31, UTR 32, UTR 33, UTR 34:
ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI
RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE
CONSTRUIRE DISCONTINUU SI ZONA DE EXTINDERI

UTR 22, UTR 35: ZONA UNITATI TEHNICO-EDILITARE

UTR 18: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ – cimitir

LOCALITATEA SCHITU HADÂMBU - ZIR III

UTR 38, UTR 41, UTR 42 :

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE , CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI ZONA DE EXTINDERI

UTR 36: ZONĂ DE CULT

UTR 40: ZONA UNITATI TEHNICO- EDILITARE

UTR 39: ZONA UNITATI AGRO - ZOOTEHNICE

UTR 37: ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ - cimitir

- ZONA DE SITURI ARHEOLOGICE - extravilan

PROFILE TRANSVERSALE STRĂZI

LEGENDA

VII. ANEXE

ANEXA NR. 1

ANEXA NR. 2

ANEXA NR. 3

NOTĂ:

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTĂ PRIN CORELAREA CU **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM** (CAP.VII) ŞI CU **GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ŞI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ŞI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE,** ELABORAT DE URBANPROIECT BUCUREŞTI ŞI APROBAT CU **ORDINUL M.L.P.A.T. NR.21/N/2000.**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul com. Mironeasa, atât în intravilan, cât şi în extravilan.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ ale comunei.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General com. Mironeasa

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General şi implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o şi documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al com. Mironeasa stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996, republicată în 2002, Legea nr. 350/2001 si Metodologia de aplicare a acesteia (Ordinul nr. 233/2016), privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul cu modificari si completari aduse de: Ordonanta nr. 69 din 13 august 2004;

Legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanta nr. 27 din 27 august 2008; Ordonanta nr. 7 din din 11 februarie 2011;

De asemenea, a fost avut în vedere GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ŞI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ŞI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL mlpat NR.21/N/2000 şi GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ŞI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.13N/10.03.1999.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al com. Mironeasa se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior elaborarii PUG-ului şi aprobate conform legii.

Proiectul PUG aprobat conform legii, se constituie intr-un instrument la indemăna Consiliului Local Mironeasa şi are o valabilitate de 10 ani.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât şi în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin Legea nr.2/1968 republicată în1991 anexa 1, Judetul Iasi, privind organizarea administrativă a teritoriului Romaniei;

Intravilanul se referă la com**. Mironeasa cu localitatile: Mironeasa, Ursita, Schitu Hadambu** şi celelalte trupuri aflate în teritoriul administrativ com. Mironeasa.

Intravilanul aprobat conform planşei de Reglementari a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren, prin borne, dupa obtinerea Acordului Unic al Consiliului Judetean Iasi, potrivit Legii cadastrului şi publicității imobiliare nr.7/1996, republicata în 2006.

Suprafața teritoriul administrativ al com. Mironeasa este de **4667,41 ha**

Suprafața intravilanului localității componente ale comunei şi trupurilor la data reactualizării PUG-ului era de **505,95 ha.** Suprafața intravilanului propus prin PUG este de **700,13 ha**. (suprafata introdusa in intravilan = **194,18 ha**)

Zonificarea funcțională a com. Mironeasa s-a stabilit în conformitate cu planşele de REGLEMENTĂRI ale PUG-ului, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile şi de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare şi conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în **Unități Teritoriale de Referință** (denumite în continuare **UTR**), s-a făcut conform planşelor de la pct. VI a prezentului Regulament Local de Urbanism; UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă sau/şi omogenitate funcțională, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc).

Deci, regulile de construire în intravilanul localitatii componenete ale com. Mironeasa care fac obiectul prezentului Regulament se referă la **42 Unități Teritoriale de Referință UTR :**
16 UTR Mironeasa, 19 UTR Ursita, 7 UTR Schitu Hadambu
si trupuri care pot fi delimitate cadastral pe baza prezentului PUG.

Autorizarea directă se va face, până la aprobarea PUG, numai în condițiile stabilite de către Regulamentul General de Urbanism (RGU) - vezi cap.IV, art.36, 38 şi 39 din R.G.U.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Pe teritoriul comunei Mironeasa au fost identificate:

- **1 obiectiv cu valoare culturală foarte mare, monument istoric înscris în LMI, de importanță națională, pentru care se definește zona de protecție; orice intervenție necesită avizul DJC/MC; protejat prin L nr. 422/2001 şi RLU în baza Studiului istoric**
- **10 situri arheologice propuse spre înscriere în RAN; orice intervenție necesită avizul DJC**
  - **În limita sitului arheologic este obligatorie cercetarea arheologică.**
  - **În limita zonei de protecție este obligatorie supravegherea arheologică.**
  - **Protejate prin O 43/2000 republicată şi RLU în baza Studiului arheologic**
- **44 obiective cu valoare culturală medie care cuprind construcții / clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită în înțelesul L. nr. 50/1991, protejate prin RLU aferent PUG; intervențiile asupra acestor obiective necesită avizul DJC;**
- **60 obiective cu valoare culturală mică, protejate prin RLU aferent PUG;**

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planşei Nr.1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei şi se supun prevederilor art.3 din Regulamentul General de Urbanism (denumit în continuare RGU). Din suprafața totală de **4667,41 ha** care reprezintă teritoriul administrativ al com. Mironeasa , terenurile agricole ocupă **1333,48** ha, adică 28,57 **%.**

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al com. Mironeasa , se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (actualizată în 16.10.2006) şi a Legii18/1991 (republicată în 1998 şi completată cu Legea 47 -2007). Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I şi II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum şi plantate cu vii şi livezi este interzisă.

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor art.4 din Regulamentul General de Urbanism şi pot fi utilizate, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare conform zonării funcționale stabilite prin Planul Urbanistic General. Conform Art.20 din Legea nr.50/91 republicată în 2001, "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire ". Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la oficiul teritorial de cadastru.

Suprafețele împădurite din com. Mironeasa s-au delimitat conform planşei I.T. de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV şi se supun prevederilor art.5 din RGU. Suprafața ocupată de păduri raportată la totalul suprafeței administrative este de 55,32% adica **2582,00** ha.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic şi Legea 141/1999 .

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii şi pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Resursele de apă ale com. Mironeasa sunt puse în evidență în cadrul planşei I.T. de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV, a planşelor de REGLEMENTĂRI şi sunt detaliate în cadrul Memoriului General. Suprafața ocupată de ape şi iazuri raportată la totalul suprafeței administrative este de **14,00 ha** adică 0,30%.

Rețeaua hidrografică aparține bazinului hidrografic al râului Bârlad şi este formată din râul Stavnic, care drenează teritoriul comunei şi afluentul său de dreapta pârâul Urşița, care la rândul său are alții afluenții, din care menționăm pe cel principal – pârâul Brustureț.

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață şi subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie şi agricultură va ține cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - măsuri pentru instituirea zonelor de protecție sanitară şi hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață şi subterană, precum şi articolele Ordinului MAPPM nr. 277/97, privind întocmirea documentațiilor tehnice.

Întreținerea şi buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (captări, izvoare, fântâni) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal, din:

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare;
- amenajarea în amonte de orice sursă poluantă;
- împrejmuirea pe o rază de 3m.
- taluzarea terenului din jur, în pantă spre exterior şi betonarea acestuia.

În ceea ce priveşte instituirea zonei de protecție cu regim sever pentru stațiile de pompare a apei, conform Hot. 930/2005 se vor respecta următoarele limite minime:

- captări de izvoare min. 50m;
- stații de pompare, 10m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, 20m de la zidurile exterioare ale instalațiilor;
- rezervoare îngropate, 20m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducțiuni, 10m. de la generatoarele exterioare ale acestora.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor şi la apărarea interesului public

Punerea în evidență a zonelor cu alunecări de teren s-a făcut în cadrul PUG-ului. Delimitarea acestor zone se va face prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate. Oficiul Județean pentru Studii Pedologice şi Agrochimie Iasi (OSPA) având la bază Studiul privind Caracterizarea Agrochimică a Solurilor pe 2004.

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc şi cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

Construcțiile nu se vor amplasa la mai puțin de 1.5 h (h = adâncimea văii) față de marginea teraselor sau ravenelor. Nu se vor executa construcții în zone de albii sau lunci.

De-a lungul liniilor electrice aeriene de medie (20KV) şi înaltă tensiune (110KV) este necesar a se respecta o distanță de protecție măsurată de la deviația maximă a conductorului electric de minim 6,00m (pe verticală).

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații şi posturi de transformare, linii şi cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate -furnizorii de electricitate din zonă.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura şi destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale. (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului), se va solicita acordul de mediu. Obiectivele şi activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în O.U.G. NR. 195/2005 privind protecția mediului, care abrogă Legea nr. 137/ 1995. Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot şi vibrații va ține seama de "Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014.

Securitatea la incendii:

- ansamblurile de locuințe şi instituții publice vor fi comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele (cu respectarea limitelor stabilite de codul civil), în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu şi numărul de niveluri cel mai mare (luând în calcul suma ariilor construite efective);
- construcțiile independente şi grupările sau comasările de construcții constituite conform aliniatului precedent, se amplasează astfel încât să nu se permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbuşirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele menționate mai jos:

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I - II	III	IV - V
I – II	6	8	10
III	8	10	12
IV - V	10	12	15

Notă: 1. Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, distanțele se majorează cu 50%, dără a fi mai mici de 15,00 m.

2. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere respective, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii, stabilite prin proiect şi scenarii de securitate la incendii.

6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare şi conformare a construcțiilor se va respecta orientarea față de punctele cardinale fiind în funcție de specificul construcțiilor.

La autorizarea construcțiilor se va ține seama de reglementarile definite de prezentul RLU si la necesitatea conservarii caracteristicilor locale identificate prin Studiul istoric.

La autorizarea construcțiilor se va ține seama, pentru construcțiile de locuințe, amplasarea acestora trebuie făcută astfel încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada sud (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră şi jumătate la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de drumurile publice se va face cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- pentru construcții şi instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere şi de exploatare;
- parcaje, garaje şi stații de alimentare cu carburanți şi resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații şi infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- Zonele de protecție ale drumurilor în afara localităților – extravilan - sunt de 12,00m până în ax, în cazul drumurilor județene şi 10,00m până în ax, în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 şi Ord. nr.43/1997 (drumurile colectoare la DN) emise de Ministerului Transporturilor, Construcțiilor şi Turismului Pentru lucrări în zona drumurilor publice şi în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice (conf.Ord. nr.7/29 ian.2010) în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului şi gardurile sau construcțiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene şi de minimum 10 m pentru drumurile comunale. şi de 7,5 - 8,5m în cazul străzilor interioare (vezi profil transversal caracteristic).

Zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la :

- 1.50m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului ;
- 2.00m la piciorul taluzului, prin drumurile in rambleu ;
- 3.00m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu

Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarcație între stradă - domeniul public şi limita spre stradă a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita căreia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la circa 4-6 m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform Codului civil (1,9 m - H/2), precum şi asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 7,0m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 7,0m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de

limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4,0m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la7,0m.

Distanțele dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornişă a celei mai înalte clădiri (H/2), dar nu mai puțin de 3,0m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

În cazul zonelor de producție şi în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi H/2 dar nu mai puțin de 4,0m.

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări :

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streaşinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construieşte;
- dacă una din construcții are ferestre spre vecini, distanța dintre clădirea nouă şi cea existentă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coamă a celei mai înalte din clădiri, dar nu mai puțin de 3m;
- amplasarea anexelor gospodăreşti, precum şi a fântânilor, closetelor, etc., se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanță care să respecte normele de igienă şi cele PSI;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul Furnizorilor de energie din zona, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:

distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform Codului civil, în cadrul unui compartiment de incendiu;

- distanțele de siguranță între compartimentele de incendiu;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Respectarea condițiilor generale de securitate la incendiu, prin asigurarea accesului autospecialelor de intervenție ale serviciilor comunitare profesioniste sau voluntare pentru situații de urgență.

– accesul uşor al mijloacelor şi forțelor de intervenție la cel puțin o suprafață vitrată, cu excepțiile menționate în regulament, pentru unele categorii de construcții la care accesul este obligatoriu a se asigura pe două laturi ale clădirii (clădiri înalte, clădiri cu săli aglomerate, clădiri pentru sănătate, clădiri pentru turism, clădiri pentru învățământ, etc.).

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului autospecialelor de intervenție se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00m şi o înălțime de 3,50 m. Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilir urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanență.

- Asigurarea distanțelor de siguranță în limitele codului civil şi siguranței privind limitarea propagării focului în interiorul compartimentului de incendiu şi respectiv între compartimentele de incendiu, conform celor menționate anterior.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice şi de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

La autorizarea construcțiilor se va ține seama de reglementarile definite de prezentul RLU si la necesitatea conservarii caracteristicilor locale identificate prin Studiul istoric.

Zonele de protecție ale drumurilor în afara localităților – extravilan - sunt de 12m până în ax, în cazul drumurilor naționale, 10,00m până în ax, în cazul drumurilor județene şi 9,00m până în ax, în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 şi Ord. nr.43/1997 (drumurile colectoare la DN) emise de Ministerului Transporturilor, Construcțiilor şi Turismului Pentru lucrări în zona drumurilor publice şi în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, în conformitate cu scrisoarea comună A.N.D. şi I.G.P. - Direcția Poliției rutiere Bucureşti privind problemele care trebuie avute în vedere la elaborarea PUG-urilor, distanța dintre axul drumului şi gardurile sau construcțiile situate de o parte şi de alta a drumurilor minim va fi de minim 12m; în cazul drumurilor comunale distanța minimă va fi de 10m (conform Ord. 43/1997, modificată cu Ord. 7/2016).

Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarcație între stradă - domeniul public şi limita spre stradă a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita căreia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la circa 4-6m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței şi destinației construcției.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale şi parcaje, corespunzător funcțiilor şi caracterului urbanistic al zonei.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația şi de capacitatea construcției.

Spații verzi. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi şi plantate, în funcție de destinația şi capacitatea construcției.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi şi plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m2/locuitor.

Împrejmuiri. Sunt permise împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor. Se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2m. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

În cazul com. Mironeasa care are alimentare parțială cu apă, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca, în măsura Programelor guvernamentale de dezvoltare a localităților rurale, să urmărească obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate şi realizarea investițiilor.

Pentru intervenție în caz de incendiu, pe instalația de alimentare cu apă se vor monta hidranți stradali, de preferință hidranți de suprafață – conform NP 133/2013.

Până la definitivarea instalațiilor de alimentare cu apă, pe sursele naturale ale localității se vor amenaja rampe pentru alimentarea autospecialelor de intervenție, marcate pe planşele aferente PUG-ului (se vor menționa şi marca locurile pe planşa anexată PUG-ului). Căile de acces la rampele de alimentare a autospecialelor de intervenție vor fi marcate la loc vizibil din intersecțiile drumurilor principale şi secundare.

9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcțiilor

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecție a mediului.

La autorizarea construcțiilor se va ține seama de reglementarile definite de prezentul RLU si la necesitatea conservarii caracteristicilor locale identificate prin Studiul istoric.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

În cazul parcelelor, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 8,0m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 12,0m (locuințe izolate cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât şi celor neregulate. În cazul concesionării, se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr.50/1991.

Se vor respecta regulile care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 2000mp. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol); Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

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

Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

- În general, în cadrul com. Mironeasa se recomandă construcții cu max. 2 niveluri, P+2E - cu înălțime de 9 m la cornişă.
- **În zona de protecție a monumentelor istorice, în interiorul siturilor arheologice şi a zonelor lor de protecție şi în imobilele precum clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită şi în vecinătatea acestora, înălțimea constructiilor noi va fi P(parter), cu H maxima la cornişă, = 5,5 m în formulele S+P/P.**

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Pentru zonele de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice situate in intravilan, se recomandă refolosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, şoproanelor, şurilor şi a altor construcții, care să valorifice un fond construit remarcabil, care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esențiale ale arhitecturii tradiționale.

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodăreşti în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor şi a construcțiilor industriale şi agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială şi finisaje care să degradeze imaginea străzii.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi şi împrejmuiri

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/93 . Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

La autorizarea construcțiilor se va ține seama de reglementarile definite de prezentul RLU si la necesitatea conservarii caracteristicilor locale identificate prin Studiul istoric.

Împrejmuiri. Se vor prevedea împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2m. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone şi subzone funcționale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției şi funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban şi conformare spațială proprie.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama şi de "Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014. Distanțele minime de protecție sanitară între o serie de activități care produc disconfort şi funcțiunile existente din teritoriul com. Mironeasa , vor fi vor fi conform Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014:

- cimitire 50m
- captări de izvoare min. 50m;
- stații de pompare, 10m de la zidurile exterioare a clădiriilor;
- instalații de tratare, 20m. de la zidurile exterioare a instalațiilor;
- rezervoare îngropate, 20m de la zidurile exterioare a clădiriilor;
- aducțiuni , 10m de la generatoarele exterioare a acestora;

- alte conducte din rețelele de distribuție, 3m.
- diguri de-a lungul râurilor spre cursul apei 10m. şi spre zona incintelor 4m.
- surse de apă de suprafață 100m. în amonte şi 25 m. în aval. Cu aviz de mediu 50/20

Se impune respectarea *Ordinului 1257/2023* pentru modificarea Normele de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014, cu modificările şi completările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. Articolul 11 se modifică şi va avea următorul cuprins:

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

a) ferme şi crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți şi melci;
b) complexuri industriale de porci şi păsări;
c) spitale veterinare;
d) grajduri de izolare şi carantină pentru animale;
e) adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
f) abatoare;
g) centre de sacrificare, târguri de animale vii şi baze de achiziție a animalelor;
h) depozite pentru colectarea şi păstrarea produselor de origine animală;
i) platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservesc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
j) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
k) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor);
l) stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale şi apelor uzate menajere cu bazine deschise;
m) stații de epurare de tip modular (containerizate);
n) paturi de uscare a nămolurilor şi bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;
o) depozite controlate de deşeuri periculoase şi nepericuloase;
p) incineratoare pentru deşeuri periculoase şi nepericuloase;
q) crematorii umane;
r) autobazele serviciilor de salubritate;
s) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;
t) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
u) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;
v) depozite de fier vechi, cărbuni şi ateliere de tăiat lemne;
w) bocşe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal);
x) parcuri eoliene;
y) cimitire şi incineratoare pentru animale de companie;
z) stații de stocare temporară a deşeurilor, precum şi stații de transfer al deşeurilor.(2) Pentru exploatațiile agrozootehnice prevăzute la alin. (1) lit. a) şi b), platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine şi sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât cea prevăzută la art. 15 alin. (2), şi exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă şi să nu producă poluarea mediului şi risc pentru sănătatea populației din proximitate.(3) Pentru obiective care nu se regăsesc la alin. (1) şi activități care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiştii direcțiilor de sănătate publică județene şi a municipiului București vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri

asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.

La proiectarea stațiilor de epurare se va face și studiul de impact asupra sănătății publice, în situația în care vor fi amplasate în intravilanul localității.

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de Societăți acreditate.

La amplasarea noilor obiective se va ține seama de aceste distanțe. În cazul obiectivelor existente s-a încercat diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție formate din terenurile agricole existente limitrof cimitirelor, în funcție de terenurile libere existente. Dacă există construcții amplasate în interiorul zonelor de protecție, la acestea se vor autoriza numai reparații curente. Nu se vor mai autoriza construcții noi.

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planşele 3/1,3/2de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea Unităților Teritoriale de Referință (UTR).

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale. De exemplu, zona destinată instituțiilor publice şi serviciilor este formată din totalitatea terenurilor pe care sunt amplasate sau se propune să fie amplasate, clădirile destinate instituțiilor sau serviciilor.

Fiecare zonă funcțională - formată din una sau mai multe subzone, este reprezentata printr-o culoare. În cadrul comunei Mironeasa pe teritoriul intravilan au fost identificate următoarele zone funcționale:

L - Zona pentru locuințe
IS - Zona instituții publice, servicii, inclusiv biserici
A - Zona pentru unități agricole
ID - Zona pentru unități industriale, depozitare
P - Zonă de parc, sport, turism, recreere, rezervații naturale, protecție
GC - Zona gospodarie comunală şi cimitire
S - Zona cu destinație specială
TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară
C - Zona pentru căi de comunicație

Pentru o și mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând subzonele funcționale ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel:

L – Zona de locuințe cu subzonele:
Li – locuințe individuale cu P, P+M, P+1, P+2;
Lp – locuințe propuse P, P+M ,P+1, P+2;
IS – zona de instituții publice cu subzonele:
Isa – administrative şi servicii;
ISi – învățământ şi educație;
ISs – sanitare;
ISc – cultură;
ISct – culte;
Isco – comerciale;
ISt – turism;
ISps – prestări servicii;
A – Zona unități agro – zootehnice cu subzonele:
Asu – servicii, utilaje agricole;
Az – microferme zootehnice;
ID - zona pentru unități industriale şi depozitare:
• ID1 - unitățiți de industria prelucrării lemnului
• ID2 - unitățiți de industria alimentara

P – Zonă de parcuri şi plantaţii cu subzonele:
Ppp – spaţii plantate publice;
Ppi – spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii;
Ppa – spaţii plantate de protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;
Ppf – plantaţii forestiere;
GC – Zona gospodarie comunala si cimitire cu subzonele:
GCc – cimitire;
GCse – depozit de deşeuri menajere inchis in 2009 si propus spre ecologizare;
GCp – Platforme de colectare selectivă a deşeurilor.
TE – Zona de construcţii aferente echipării tehnico – edilitare cu subzonele:
TEa – zona de construcţii gospodărire ape - canalizare;
TEel - zona aferentă sistemului de alimentare cu energie electrică
TEe - staţie de epurare.

C – Căi de comunicaţie şi construcţii aferente cu subzonele:
• C.r. – zona căi rutiere
• C.f. - zona căi feroviare
S - zona unităţilor cu destinaţie specială din intravilan

AH - zona terenuri aflate permanent sub ape
• AH.e. – râuri existente
TA - zona terenuri agricole.

ZONE FUNCŢIONALE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN

TA – terenuri agricole
TF – terenuri forestiere
TH – terenuri aflate permanent sub ape
TC – terenuri ocupate de cai de comunicatie
TN – terenuri neproductive
S – terenuri cu destinaţie specială

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ŞI SUBZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

L – ZONA DE LOCUINTE

Tipurile de subzone
Li – locuinţe individuale cu P, P+1, P+2E;
Lp – locuinţe propuse P, P+M, P+1, P+2E;

Funcţiunea dominantă a zonei

Locuirea.

Funcţiunile complementare admise ale zonei

Funcţia agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creşterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;

Reţele tehnico-edilitare şi construcţii aferente;

Instituţii şi lucrări publice, comerţ, servicii, meşteşuguri, activităţi agricole etc. care să nu afecteze funcţiunea dominantă de locuire.

Utilizările permise:
Construcții de locuințe;
Construcții de anexe gospodăreşti;
Modernizări şi reparații la clădiri existente;
Construcții şi amenajări necesare bunei funcționări a zonei.

Utilizări permise cu condiții:
Comerț, servicii, meşteşuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

Interdicții temporare
Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanților.
In zonele de risc distanta dintre cladiri va fi de 10 m conform studiului geotehnic.

Interdicțiile permanente
- În zonele de protecție a rețelelor electrice;
- În zona protecției albiilor – în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste zone aflate la limita cimitirelor nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zonele de protecție sanitară a stației de epurare de 100 m, nu se vor autoriza locuințe noi, ci numai reparații curente la clădiri existente, conform Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 si ***Ordinului 1257/2023***;
- Pentru construcțiile şi amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei;
- În zonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu inundații – care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

Orientarea față de punctele cardinale
- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor;
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime – 1,5 ore la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de aliniament
Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente;
Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența şi caracterul fronturilor stradale.

Amplasarea în interiorul parcelei
- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre şi balcoane şi limita proprietății vecine;
- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12m posibil, min.7,00m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție);
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire şi prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceiaşi parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

Amplasarea față de drumurile publice
Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Accese carosabile

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces şi lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi) carosabile în interiorul zonei de parcelate cu lungimi de max. 25 m. vor avea o lățime de min. 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30m, o singură bandă de 3,5m lățime, cele cu o lungime de max. 100m, min.2 benzi (7m.), cu trotuar şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

Accese pietonale

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieşire la calea publică (conform legii sau obiceiului);

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noii consumatori la rețelele existente;
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecție a mediului şi dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit.

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită şi suprafața terenului considerat.

POT - ul maxim va fi de:
30% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;
40% pentru zonele centrale ale localității.
20% pentru zonele de versant;
15% pentru zonele verzi, parcuri si terenuri de sport;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) şi suprafața terenului considerat. In funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului- CUT, poate fi:
Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile
0.90 mp ADC/mp teren pentru P+2E;
1.20 mp ADC/mp teren pentru P+2+M;
0.60 mp ADC/mp teren pentru P+1;
0,30 mp ADC/mp teren pentru P;

Parcaje

- Câte 2 locuri de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu în funcție de gradul de motorizare;
- Spații verzi şi plantate
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi şi plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei;
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2m.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ŞI SERVICII

Tipurile de subzone funcționale

ISa – administrative şi servicii;
ISi – învățământ şi educație;
ISs – sanitare;
ISc – cultură;
ISct – culte;
ISco – comerciale si prestări servicii;
ISt – turism;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Instituții publice şi servicii de interes general.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Locuirea;
- Activități economice nepoluante;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale şi carosabile;
- Retele tehnico-edilitare;
- Recreere;
- Agrement;

Utilizările permise

- Instituțiile publice, serviciile şi funcțiunile complementare acestora.
- Utilizări permise cu condiții
- Se pot asocia construcții şi amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.)

Interdicții temporare

- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanților.

Interdicțiile permanente

- În subzonele cu inundații, care vor fi delimitate prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente;
- În zonele de protecție a rețelelor electrice;
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor- în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zona protecției albiilor – în aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile şi amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

ISa - CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ŞI SERVICII
Principii:

- Asigurarea accesibilității la transport public;
- Amplasare după importanță (zona centrală);
- Conlucrare cu alte funcțiuni.

Reguli:

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

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	Total populație	Conform interesului public	Nenormabil	0,05 mp
Clădiri ale administrației locale	Total populație; norma: 3-4 angajați/1.000 locuitori	Localitate	Nenormabil	0,1 mp

ISi - UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT
Principii:

- Cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (ex: şcoală + grădiniță);
- Asigurarea spațiilor verzi şi de joacă;

- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice;
- Conlucrare cu alte unități de interes public;

Reguli:

- Evitarea amplasarii în vecinatatea surselor de poluare;
- Evitarea terenurilor improprii construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile;
- Asigurarea echipării tehnico-edililtare;
- Asigurarea condițiilor de igienă şi protecția împotriva incendiilor;
- Parcela va avea forma unui poligon regulat.

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Grădinițe	Populație preşcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	Zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Şcoli primare şi gimnaziale	Populație cu şcolarizare obligatorie 7-14 ani; norma 12-15 locuri/100 loc.	Zone 3.000-12.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	15-20 mp.
Licee	Populație 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

ISs - UNITĂȚI SANITARE

Principii:

- Accesibilitatea la transport public;
- Vecinătăți liniştite;
- Cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz);
- Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii şi servicii publice.

Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate;
- Evitarea terenurilor improprii construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile diferențiate pentru personal şi pacienți;
- Echiparea tehnico-edililtară;
- Retrageri necesare asigurării condițiilor de igiena şi de protecție împotriva incendiilor;
- Amenajarea spațiilor plantate.

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Creşe	Populație 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000 locuitori	Zone 2.000-6.000 locuitori.	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.
Leagăne copii		Localiltate,		

orfani şi abandonaţi	Populaţie 0-6 ani	teritoriu	Nenormabilă	50 mp.
Dispensar policlinic	Total populaţie norma 7.000 consultaţii/ an/ 1000 locuitori	Zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca 3,0 mp/ consultaţie
Farmacie	Populaţie totala; normabil funcţie de necesităţi	Zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

ISc – UNITĂŢI PENTRU CULTURĂ

Principii:

- Vecinătăţii liniştite, cuplarea unităţilor de cultură cu profile diferite şi conlucrarea cu alte tipuri de instituţii şi servicii publice;

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinatatea unor surse de poluare şi pe terenuri improprii construirii;
- Echipare tehnico-edilitară;
- Retragerea faţă de aliniament şi de clădirile învecinate din raţiuni funcţionale;
- Asigurarea evacuărilor şi protecţiei împotriva incendiului ;
- Spaţii verzi şi plantate;

Norme:

Obiectivul	Cerere potenţială	Suprafaţa deservită	Raza de servire	Suprafaţa minimă de teren/loc.
Bibliotecă publică	Norma 7 vol./loc. La zona deservită	3.000-10.000 locuitori	800-1.000 m	0,030 mp
Cinematograf	Total populaţie zona; norma 20-35 locuri/1.000 loc.	10.000-30.000 locuitori	Nenormabil	0,25 mp
Club	Total populaţie norma 3-4 locuri/1.000 loc.	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp

ISct - UNITĂŢI DE CULT
Existent:
ISct - Ansamblului „Schitului Hadâmbu (Dealu Mare)", monument istoric de importanţă naţională: IS-II-a-A-04242 a se vedea reglementarile din UTR 36 (pentru orice intervenţie se solicită avizul MC/DJC)

Principii:

- Vecinătăţi liniştite;
- Cuplarea cu instituţii administrative legate de practicarea cultelor (după caz);
- Conlucrarea cu unităţi şi servicii publice;

Reguli:

- Amplasare în zone compatibile;

- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile;
- Orientare față de Platformele cardinale

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserica parohială	Populație aparținând aceleasi confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaş
Cimitire	Populație totală	total localitate	Nenormabil	2,0-2,5 m

ISco - UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ŞI PRESTĂRI SERVICII

Principii:

- Amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate;
- Alegerea zonelor cu vad comercial şi accesibilitatea la transportul public;
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții şi servicii publice sau cu unități şi zone de producție;

Reguli:

- Amplasarea în zone compatibile şi evitarea terenurilor improprii construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile pentru cumpărători şi pentru aprovizionare;
- Echipare tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor şi depozitărilor;
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban;

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Complex comercial (comerț alimentar şi nealimentar, alimentație publică şi prestări servicii de solicitare frecventă)	Total populație; norma: 200 mpAdc/ 1.000 locuitori	Zona 2.000-5.000 loc.	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piață agro-alimentară	Total populație; norma: 120 mpAdc/1.000 loc.	Localitate şi teritoriu (min. 7.000 loc.)	Nenormabil	0,20 mp
Stație service auto	Total populație	Localitate	Nenormabil	0,12 mp

ISsp - UNITĂȚI SPORT ŞI AGREMENT

Principii:

- Accesibilitate pietonală şi carosabilă, inclusiv la transportul public;
- Cuplarea amenajărilor sportive diferite şi conlucrarea cu alte funcțiuni urbane;

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinatatea unor surse poluante, a terenurilor inundabile, mlăştinoase;

- Amplasarea preferențială în zone specializate şi asigurarea acceselor pietonale şi carosabile;
- Echiparea tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi şi plantate funcție de tipul amenajărilor;

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Spații amenajate pentru joc şi sport aferente locuirii	Total populație din zonă	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
Amenajări sportive pentru învățământ	Total populație vârsta 7-18 ani; norme diferențiate pe forme de învățământ	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp

ISt - UNITĂȚI PENTRU TURISM

Principii:

- Vecinătăți liniştite, de preferință în apropierea spațiilor verzi;
- Accesibilitate la transport şi comunicații;
- Conlucrarea cu unității comerciale şi de alimentație publică şi alte amenajări pentru sport;

Reguli:

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

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Motel	Populație în deplasare norma: 5locuri/1.000 locuitori	Localitate; teritoriu	Nenormabil	75 -100 mp
Camping	Populație în deplasare (turism)	Localitate; teritoriu	Nenormabil	100 mp

Orientarea față de Platformele cardinale

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure însorirea spațiilor şi a birourilor;
- Construcții de cult – în funcție de specificul cultului;
- Construcții de cultură – nu se impun restricții de orientare;
- Construcții de învățământ – sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest;
- Construcții de sănătate – punct sanitar – orientare sud, sud – est;

Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei;
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu;

Amplasarea față de aliniament
- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența şi caracterul fronturilor stradale.

Amplasarea față de drumurile publice
- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor;

Accese carosabile
- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare;
- Construcții de cult – se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale;
- Construcții de cultură – se asigură accese carosabile separate pentru spectatori;
- Construcții de învățământ – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale;
- Construcții de sănătate – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

Accese pietonale
- Asigurarea de accese în toate cazurile şi eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.

Racordarea la rețele tehnico-edilitare
- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.
- Parcelarea
- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma şi dimensiunea terenului.

Înalțimea construcțiilor
- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța – înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă;
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor
- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit şi a peisajului.

Procentul de ocupare al terenului
- Se va respecta POT maxim – 30%
- Construcții de învățământ - 25% teren ocupat cu construcții;
  - 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori);
- Construcții de sănătate – maxim 20% zonă ocupată de construcții, diferența – accese, zonă verde cu rol decorativ şi de protecție.

Parcaje
- Construcții administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariați;
- Construcții comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafață desfăurată a construcției pentru unități de până la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă;

- Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;
- Construcții de cultură – un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală;
- Construcții de învățământ – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

Spatii verzi şi plantate

- Construcții administrative – minim 15% din suprafața terenului;
- Construcții comerciale – 2 – 5% din suprafața terenului;
- Construcții de cult – spații verzi şi plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă;
- Construcții de cultură – 10 – 20% din suprafața terenului;
- Construcții de învățământ – minim 20% din spațiul disponibil;
- Construcții de sănătate – plantații în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protecție;

Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;

ID/A - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE/UNITĂȚI AGRICOLE

A – zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

- Asu – servicii, utilaje agricole;
- Az – microferme zootehnice;

ID - zona pentru unități industriale şi depozitare:

- ID1 - unitățiți de industria prelucrării lemnului
- ID2 - unitățiți de industria alimentara

Funcțiunea dominantă a zonei

- Unități agricole, industriale şi de depozitare;
- Servicii, utilaje agricole;
- Microferme zootehnice;
- Unitățiți de industria prelucrării lemnului
- Locuințe şi funcțiuni complementare în cazul microfermelor zootehnice;

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Servicii;
- Accese pietonale şi carosabile;
- Perdele de protecție;
- Retele tehnico-edilitare;
- Toate funcțiunile care asigură buna desfăşurare a activităților din zonă;

Utilizările permise

- În exclusivitate unități de producție agricolă, unități prestatoare de servicii pentru agricultură în zonele existente sau pentru zonele posibil a se înființa;

Utilizări interzise

- În toate zonele instituite cu acest regim prin P.U.G. (vezi zona de locuințe şi funcțiuni complementare);
- Realizarea de microferme pentru creşterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate şi echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului şi pânzei freatice;

Condiții de amplasare şi conformare

- În condițiile apariției de noi unități agricole sau prestatoare de servicii, în perioada de valabilitate a P.U.G., toate condițiile de amplasare şi conformare se vor stabili prin studii de specialitate necesare (planuri urbanistice zonale - PUZ);
- La autorizarea noilor construcții se va ține seama ca spre drumurile publice să fie amplasate construcții reprezentative şi nu anexe ;

P – ZONA PENTRU PARCURI SI PLANTATII

Tipuri de subzone funcționale

- Ppp – spații plantate publice;
- Ppi – spații plantate pentru protecția infrastructurii;
- Ppa – spații plantate de protecția cursurilor de apă şi versanților;
- Ppf – plantații forestiere;

Funcțiunea predominantă a zonei

- Spații plantate, amenajate sau naturale
- Funcțiunile complementare admise ale zonei
- Zona de locuințe
- Activități industriale şi agricole
- Instituții publice şi servicii de interes general
- Zona transporturilor rutiere
- Zona pentru echipare tehnico – edilitară
- Zona de gospodărie comunală

Utilizările permise

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement
- Amenajări sportive, inclusiv dotări şi anexe
- Zone, perdele şi benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră şi feroviară precum şi între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative şi de odihnă în zona centrală
- Menținerea, întreținerea şi ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.

Utilizări permise cu condiții

- Construcții compatibile cu zona verde – dar nu mai mult de 10 – 15% din suprafață cu elaborarea prealabilă a deocumentației pud ce va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajare şi reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării PUD;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere şi favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

Utilizări interzise

- Se interzic construcțiile ce conduc la degradarea peisajului şi a relațiilor de vecinătate;
- Sunt interzise exploatările terenurilor şi lucrările care produc degradarea cadrului natural şi dispariția vegetației;
- Se interzice depozitarea deşeurilor şi a gunoiului menajer în zonele plantate;

Amplasament

- In zonele cu vegetație bogată şi cadru natural pitoresc;
- In zonele nepoluate, lipsite de umiditate şi care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale şi carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri şi circulații să nu depăşească cumulat 15% din suprafață;
- Echiparea tehnico – edilitară şi salubritate;

GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Tipuri de subzone funcționale:

- GCc – cimitire;
- GCse – depozit de deşeuri menajere inchis in 2009 si propus spre ecologizare;
- GCp - Platforme de colectare selectivă a deşeurilor.

Funcțiunea predominantă a zonei:

- Gospodărie comunala în cazul cimitirelor;
- Depozite de gunoi şi closete în gospodăriile populației.
- Locuințe şi funcțiuni complementare.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Funcția agricolă în zona de protecție, spațiu verde, perdele de protecție în cazul cimitirelor;
- Accese pietonale şi carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare.

Utilizările permise

- Cimitire – funcția specifică şi cea complementară;
- Platforme de colectare selectiva a deseurilor menajere;

Utilizări permise cu condiții

- Cimitire –agricultură numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodariri a localitatii, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea şi îndepărtarea reziduurilor şi protecția sanitară a solului se va ține seama de ***Ordinul 499/2026*** pentru modificarea *Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin* ***Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014****, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 160 din 02 martie 2026.*

Amplasament

- Cimitire la marginea localității;
- Depozite de gunoi şi closete, fose septice în gospodării la min. 30m față de sursele de apă – (fântâni).
- Față de ape în aşa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Orice alte condiții de amplasare şi conformare se stabilesc în baza documentațiilor de urbanism (PUZ, plan de amenajare) şi / sau alte studii de specialitate.
- Conform necesitatilor tehnice şi normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului.
- La amplasarea şi organizarea sistemului de salubrizare se va urmări ca:
- Gospodariile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere;
- Amplasarea Platformelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea compoziția şi aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate;
- Organizarea corespunzatoare a colectării şi depozitării gunoiului stradal;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

Tipurile de subzone funcționale

- **TEa – zona de construcții gospodărire ape - canalizare;**
- **TEel – zona aferenta sistemului de alimentare cu energie electrica :**
- **TEe - statie de epurare**

Funcțiunea dominantă a zonei

- Construcții şi amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Utilizarile permise

- Construcții şi amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc);
- Instituții care coordoneaza activitatea in domeniu.

Utilizari permise cu condiții

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executarii constructiilor în subzonele aflate în imediata vecinatate a zonei TE trebuie să țina seama de :
- Distanțele minime de protecție sanitară ;
- Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare şi servituțile impuse de către acestea vecinataților.

Utilizari interzise

- Orice fel de construcții şi amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.
- Se interzic construcțiile şi lucrările ce pot prejudicia zonele învecinate precum şi cele care pun în pericol cadrul natural.

Zone de protecție instituite

- Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24m.
- Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 36m.
- In cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la furnizorii de energie din zona
- În zonele de protecție sanitară a stației de epurare nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 300m față de limita de proprietate, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă şi alte echipări, zona de protecție se instituie aşa cum stabilesc normativele departamentale.

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Tipurile de subzone funcționale

Cr - căi rutiere

- drumuri județene;
- drumuri comunale;
- căi rutiere propuse pe trasee noi;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicație şi construcții aferente existente.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Rețele tehnico-edilitare.

Utilizările permise

- Parcaje publice şi spaţii de staţionare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Trotuare, refugii şi treceri pentru pietoni; zone verzi mediane, laterale şi fâşii verzi intermediare;
- Întreaga reţea de strazi din intravilan aparţinând domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 -"Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitaţile urbane si rurale".
- Lucrări de modernizare, de reparaţii şi de întreţinere a reţelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea şi asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului;
- Realizarea de perdele de protecţie spre zona de locuit.

Utilizări interzise

- Nu se admit nici un fel de intervenţii care depreciază circulaţia şi nu asigură protecţia zonei de interes local;
- Se interzice depozitarea deşeurilor şi a gunoiului menajer în zona drumului;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţii de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi reţele de transport a energiei şi gazelor;
- Se interzice orice construcţie în zonele marcate ca fiind sub interdicţie temporară de construire în cazurile:
- Viitoare trasee pentru căi de comunicaţie;
- Amenajări de intersecţii pînă la precizarea soluţiilor definitive şi ridicarea interdicţiei temporare de construire;
- Se interzice orice construcţie în zonele marcate ca fiind sub interdicţie definitivă de construire;

Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

- Se vor avea in vedere necesitaţile tehnice şi normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

Amplasarea faţă de drumurile publice

- Distanţele ce se vor respecta între diferite tipuri de parcaje si clădiri vor ţine seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITAŢI URBANE " - Indicativ P 132-93 şi vor fi urmatoarele:
- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerţ, intreprinderi productive, servicii - 5m;
- Parcaje cu mai putin de 50 vehicule faţa de grădiniţe, şcoli, aziluri, spitale - 25m;

Împrejmuiri

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

S - ZONĂ CU DESTINAŢIE SPECIALĂ

- Administraţia locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obţinerea avizului M.A.I. pentru documentaţiile de urbanism şi emiterea autorizaţiilor de construire pentru investiţiile cu amplasament în vecinătatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu Ordinul nr. 3422/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor.
- ” Autorizarea lucrărilor de construcţii cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018”.

- Ministerul Apărării Naţionale prin Statul Major General, Serviciul Român de Informaţii şi Ministerul Afacerilor Interne avizează documentaţia tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări ce urmează a se executa în zona situată la mai puţin de 2.400 m faţă de limita

obiectivelor speciale aflate în etravilan. (art. 2 din precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, Ministerul Apărării Naţionale, Serviciul Român de Informaţii şi Ministerul Afacerilor Interne nr. 3422 / 1995.).

- În conformitate cu HG 525/27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism art. 2 alineatul 2, construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special se exceptează de la prevederile RGU, prin urmare nu se definesc specificaţii şi reglementări privind amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor pe parcelă, aspectul exterior al clădirilor, forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor, precum şi indicatorii urbanistici. Construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN

TA – TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planşei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei şi se supun prevederilor art.3 din RGU.

- Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcţiile care servesc activităţii agricole cf. Legii 50/1991, republicată, completată şi modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor", fără a primi o delimitare ca trup al localităţii.
- În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuinţele sau amenajările cu caracter permanent.

TF – TERENURI FORESTIERE

- Suprafeţele împădurite s-au delimitat conform planşei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV şi se supun prevederilor art.5 din R.G.U.
- Reducerea suprafeţei fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepţia utilizărilor permise de Codul silvic.
- Pentru orice construcţie care prin funcţionare (construcţii pentru producţie poluantă, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanţă mai mică de 1km de liziera pădurii şi pentru care se solicită autorizaţie de construire, se va obţine avizul Regiei Naţionale a Pădurilor.

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

- Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi lucrărilor de gospodărire a apelor.
- Delimitarea zonelor de protecţie pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane" împreuna cu autoritatea de cadastru funciar şi cu deţinătorii terenurilor riverane.
- În zonele lipsite de lucrări de consolidare şi amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcţiilor în afara albiei majore.

TC – TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE

- Reţeaua de drumuri judeţene leagă centrele principale la nivel de judeţ, având rolul de a colecta şi dirija către drumurile naţionale traficul rutier local.
- Reţeaua stradală ce străbate comuna Mironeasa este distribuită în mod judicios în funcţie de normativ, cât şi de necesarul de căi comunicaţie din interiorul teritoriul administrativ.

Căi de circulație rutieră

Principalele artere rutiere care străbat comuna Mironeasa sunt:

- ***DJ 248 B*** pe traseul Negrești (racord la DN 15D) - Mironeasa - Hadâmbu - Voinești - Leț-cani (racord DN 28)
- ***DC 49*** pe traseul Mironeasa (racord la DJ 248B) - Urșița - Schitu Hadâmbului- Hadâmbu (racord la DJ 248B).

Accesul către reşedința de județ – municipiul Iași - se realizează prin intermediul DJ 248B până în Lețcani şi de aici pe DN 28.

Teritoriul comunei Mironeasa este străbătut de o rețea de drumuri județene, comunale şi săteşti, parte din ele modernizate (betonate), iar altele nemodernizate (pietruite).

Din cauza reliefului frământat pe care sunt amplasate satele, rețeaua locală de străzi prezintă trasee lungi şi neregulate, precum şi profile longitudinale şi transversale necorespunzătoare, lipsite de îmbrăcăminți şi şanțuri colectoare.

Căi de comunicație feroviare

- Comuna Mironeasa nu este străbătută de linii de cale ferată, prin urmare nu beneficiază de acces la transportul feroviar. Stația C.F.R. cea mai apropiată este în comuna Gtajduri, la distanța de 11 km.

Drumuri forestiere

- Gradul de accesibilitate pentru fondul forestier national demonstreaza faptul ca sunt foarte multe suprafete de fond forestier, la aceasta data, în care practic accesibilitatea pe drum auto-forestier, pentru diverse lucrari specifice activitatii de silvicultura, pentru actiuni de prevenire si stingere a incendiilor, este imposibila.
- În acelasi timp, ca urmare a efectului procesului de retrocedare a padurilor catre fostii proprietari, în circa jumatate din suprafata de fond forestier ramasa ca proprietate de stat, administrata de Regia Nationala a Padurilor-Romsilva, indicele de desime este deosebit de scazut (sub 2m/ha).
- Ca atare, în situatia în care, în aceste suprafete de padure este necesara interventia prin lucrari de exploatare a masei lemnoase, lipsa drumurilor auto-forestiere determina costuri de productie deosebit de mari.
- Prin Legea nr. 56/2010 privind accesibilizarea fondului forestier national, Publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 183 din 23 martie 2010 se precizează că:

Fondul de accesibilizare a padurilor se utilizeaza pentru:

a) proiectarea lucrarilor de construire a drumurilor forestiere;
b) proiectarea lucrarilor de interventii de natura investitiilor la drumurile forestiere existente;
c) executarea lucrarilor de construire a drumurilor forestiere noi;
d) executarea lucrarilor de interventii de natura investitiilor la drumurile forestiere existente.
(Art. 6)

Finantarea realizarii drumurilor forestiere se asigura din urmatoarele surse:
a) fondul de accesibilizare a padurilor
b) bugetul de stat;alte surse, potrivit legii.(Art. 7)

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărârea consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

TS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. şi S.R.I. avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale din

intravilan – pe parcelele limitrofe, precum şi pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al M.Ap.N, M.I. şi S.R.I.).

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- **Notă: Dacă pe planşele de la pct. VI nu sunt făcute nici un fel de precizări privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcționale, REGULILE DE BAZĂ de la cap.II, prescripțiile din R.G.U. aprobat cu HG525/1996 şi precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ŞI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. NR.21/N/2000.**

UTR 1- LOCALITATEA MIRONEASA

ZONA CENTRALA CU FUNCȚIUNI MIXTE

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune, în general, din funcțiuni publice şi locuințe individuale mici P , P+1,P+2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

UTR1 se identifica cu ZONA CONSTRUITA PROTEJATA ZCP II Str. Principala Mironeasa si ZCP III Tarlaua Brusturet conform **Studiului de Urbanism Istoric si de Arhitectura intocmit de SC UHM RESEARCH & PLANNING SRL Bucuresti, a se vedea Anexa II.2.1 si Anexa II.1 din prezentul RLU.**

Astfel in zona construita protejata ZCP II, ZCP III au fost identificate imobile cu valoare arhitectuala si istorica deosebita (valoare culturala medie si mica) si trei situri arheologice „Cotu lanului" (pe mosie), „Tarlaua Brusturet", „Vatra satului" (identificate pe plansa de Reglementari 3. 1)

Existent:
IS a – Primarie Consiliul local;
IS a – Posta;
IS a – Camin Cultural;
ISa – Centru social de zi;
IS i – Scoala primara;
IS i – Scoala generala cl. I-VIII;
IS i – Gradinita;
IS i – Biblioteca;
IS ct – Biserica ortodoxa;
IS ct – **Sit arheologic Mironeasa „Cotu lanului" (pe mosie)**; (2)
IS ct – **Sit arheologic Mironeasa „Tarlaua Brusturet"**; (6)
IS ct – **Sit arheologic Mironeasa „Vatra satului"**; (8)
IS s – Dispensar medical;
IS s – Cabinet stomatologic;

IS co – Magazin mixt;
IS co – Bar;
Li - Locuințe P , P+1,P+2 tip rural;
Lvi - Locuințe **imobile cu valoare arhitectuala si istorica deosebita** (valoare culturala medie si mica, identificate pe planse cu numere 1- 104);
Cr - Căi de comunicație rutieră;
GC p - Puncte de colectare selectivă a deşeurilor
Propus:
IS s – Farmacie;
IS s – Construire Cabinet medical;
Lp - Locuințe P + 1tip urban;
Lp **- În zona de protecție a monumentelor istorice, în interiorul siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție, și în imobilele cu clădiri precum valoare arhitecturală sau istorică deosebită și în vecinătatea acestora, înălțimea construcțiilor noi va fi P (parter), Hmax cornișă = 5,5 m, în formulele S+P/P**
Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire individuală și locuințe secundare sau de vacanță, funcțiuni complementare, instituții și servicii de interes public, culte, loisir, activități comerciale, economice, meșteșugărești, de producție și depozitare, gospodărie comunală, spații plantate, spații publice
- Nu se încurajează extinderea trupurilor existente într-o tipologie liniară (în lungul drumurilor principale de intrare/ieșire din localitate)
- În siturile arheologice şi zonele lor de protecție orice intervenție se va face cu avizul M.C. – D.J.C. Iaşi. Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecție a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.

- **Se admit utilizarea unor cladiri si sisteme constructive traditionale, sanatoase si care si-au dovedit trainicia in sute de ani de existenta.**
- **Se va asigura coerența volumetrică de ansamblu în care se integrează şi se va face în funcție de specificul localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot şi distanțele dintre acestea conform ierarhizarii.**
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire şi completare a echipării tehnico – edilitare.
- Autorizarea/desființarea **imobilelor cu valoare arhitectuala si istorica deosebita** (valoare culturala medie si mica identificate pe planse cu numere 1- 104) se va face pe baza şi în conformitate cu avizul Direcției pentru Cultură a județului Iaşi

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Intervenții care conservă, restaurează şi pun în valoare clădirile cu valoare arhitecturală și istorică deosebită (valoare culturală medie si mica)
- In cazul *construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită* (valoare culturală locală medie) este obligatorie conservarea clădirilor existente și sunt permise lucrări de reabilitare, extindere şi punere în valoare.
- Este permisă edificarea de volume noi în incinta clădirilor cu valoare arhitecturală și istorică deosebită cu următoarele condiții:

- construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente vor pune în valoare construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit;
- amplasarea noilor construcții va ține cont de ierarhia tradițională: casa istorică rămâne dominantă în peisajul gospodăriei, celelalte construcții se vor subordona acesteia
- pentru noile construcții se vor utiliza materiale compatibile cu clădirea istorică; culorile vor fi deschise, pastelate, tradiționale: alb, albastru, verde
- nu se recomandă desființarea imobilelor cu valoare culturală locală mică;
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului şi numai cu avizul DJC Iași; acestea vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea şi valoarea ansamblului de construcții existente.
    - Se recomandată respectarea Legii nr. 185/2013, republicată, privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate (delimitarea zonelor de publicitate restrânsă și amplasare a mijloacelor de publicitate). Firmele luminoase / neluminoase şi elemente de publicitate se vor realiza la aceeaşi cotă şi cu aceleaşi materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Se interzic totemurile, panouri publicitare de mari dimensiuni, precum și culorile puternice (roşu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citron, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Firmele se vor amplasa la aceeaşi cotă față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.
    - Asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea Zonei Construite Protejate. Identificarea construcțiilor parazitare se va face doar pe baza unui Studiu istoric de fundamentare al desființării care va evalua resursa culturală a construcțiilor/clădirilor ce urmează a fi demolate.
    - **În siturile arheologice şi zonele lor de protecție orice intervenție se va face cu avizul M.C. – D.J.C. Iaşi. Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecție a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.**

- Autorizarea lucrărilor de construire şi/sau desființare asupra construcțiilor cu valoare locală de patrimoniu construit cu grad mediu de protecție (clădiri cu valoare arhitecturală sau istori-

că deosebită) şi pe parcelele pe care sunt amplasate acestea se va face pe baza prevederilor din prezentul RLU înscrise în certificatul de urbanism şi cu **avizul DJC Iaşi**

- **Iimobile cu valoare arhitectuala si istorica medie (identificate pe pansa de Reglementari 3.1 cu numere 1-44, 45-104 obiective cu valoare culturală mică), trebuiesc protejate prin interdictia desfiintarii si prin interzicerea finisajelor diferite fata de cele initiale. Pentru acestea nu se va elibera autorizatia de construire decat cu AVIZUL DIRECTIEI JUDETENE DE CULTURA IASI.**

- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condiţiile prevăzute de legislaţie şi având la bază un studiu istorico-arhitectural şi/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.
- Anexele din prelungirea casei pot fi supraetajate/supraînălţate, cu condiţia să se păstreze ierahia volumelor, iar coama acoperişului să nu ajungă la acelaşi nivel cu cel al casei tradiţionale / principale
- **Amplasarea construcţiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi ierarhizării specifice pe parcelă a construcţiilor, asigurându-se coerenţa ansamblului şi integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.**
- **Pentru menţinerea sau refacerea identităţii spaţiului tipic rural, este importantă preluarea şi evidenţierea relaţiei şi a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulaţiile, gabaritele, orientarea construcţiilor unele faţă de celelalte şi faţă de drum, ca şi limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Pentru intervenţiile pe construcţii existente (reconversie şi/ sau extindere), conversia funcţională şi volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local şi integrarea construcţiei şi a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.**
- **Intervenţiile pe construcţiile existente şi construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidenţieze aşezarea tradiţională a construcţiilor pe loturi în zonă.**
- **La interventii se va impune revenirea la arhitectura initiala exterioara a cladirilor vechi in schimbul permisiunii de a se construi extinderi sau corpuri noi in aliniamentele specificate in planul atatsat;**
- **Sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii.**
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice desfiinţarea clădirilor cu valoare arhitecturală şi istorică deosebită (locuinţe tradiţionale considerate clădiri cu valoare culturală locală medie); intervenţiile asupra acestor clădiri necesită avizul DJC Iaşi
- Se interzice supraetajarea sau supraînălţarea caselor tradiţionale, care implică modificarea proporţiilor şi complicarea sistemelor constructive noi de la nivelul acoperişului.
- Nu se recomandă desfiinţarea clădirilor cu valoare culturală mică, acestea păstrând o parte din caracteristicile tradiţionale, chiar dacă sunt de dată mai recentă
- Este interzisă desfiinţarea fântânilor existente în teren, marcate în planşele *3.1 – 3.2. Zone construite protejate.* Sunt permise doar intervenţii de conservare, restaurare, punere în valoare.

- Este interzisă desfiinţarea imobilelor cu valoare culturală locală medie (*clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită*) se propune conservare şi restaurare
  - Nu este recomandată desfiinţarea imobilelor cu valoare culturală locală mică;
  - Se recomanda punerea în valoare a imobilelor identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (grad mediu şi redus de protecţie), prin protejarea imaginii şi a ţesutului urban în care sunt amplasate;
  - Inserţii de construcţii noi vor respecta organizarea spaţială existentă şi în special scara şi mărimea lotului, impuse de calitatea şi valoarea ansamblului de construcţii existente.
- **Orice fel de constructii si amenajari care, prin functiune, configuratie arhitecturala sau amplasarnent compromit aspectul general al zonei, distrug coerenta tesutului rural existent sau afecteaza valoarea monumentului sau a zonei protejate a acestuia.**
- **In zona de protectie a monumentelor istorice nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitati mediului construit si anume: vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, gatere, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat cele manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni.**
- **De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decât 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata;**
- **In zona nu sunt admise functiuni principale de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto;**
- **Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor refolosibile sau a deseurilor.**
- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcţia de clădiri cu funcţiuni industriale;
- Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau staţii de transfer a deşeurilor;
- Construcţii provizorii de orice natură;
- Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele haşurate – cu eroziuni şi iunundaţii până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condiţiile de construibilitate şi modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice creşterea animalelor mari şi depozitarea gunoiului animalier şi menajer în zonă.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz FURNIZOR DE ENERGIE ELECRICĂ;
  - 24m. zona de protecţie la 20KV
  - 36m. zona de protecţie la 110KV

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcelele localităților sunt împărțite, din motive tradiționale de utilizare a terenului, într-o parte construită (CC) și o parte plantată (arabil, livezi, pășuni, fâneață). Se impune păstrarea acestei diviziuni de utilizare, prin limitarea părții construibile.

Indiferent de tipul intervenției solicitate, modificările elementelor determinante ale țesutului urban în cazul clădirilor izolate identificate ca valori de patrimoniu local neclasat sunt admise cu următoarele condiții:

- este interzisă modificarea parcelarului (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor protejate: cu grad mediu de protecție, cu excepția situațiilor în care se reîntregește parcela istorică, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC
- se va reveni la forma originară a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens
- se pot accepta modificări ale structurii parcelarului cu următoarele condiții: conservarea modului istoric de ocupare a parcelei (pe o limită laterală de proprietate și pe aliniament);
- pentru parcele noi, parcela este construibilă dacă respectă următoarele condiții (dimensiunile se referă la întreaga parcelă – cadastrală/urbanistică, cu toate folosințele sale):

Parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

Tabel 11. Caracteristicile parcelelor **noi** pentru locuințe

ZIR	Caracteristicile parcelelor noi pentru locuințe			
	Suprafață minimă mp	Formă	Deschiderea minimă (m)	Bandă de construibilitate (m)
ZIR II. -	1500mp	poligoane regulate / parcele	15	70
Mironeasa		dreptunghice alungite		
ZIR II. – La Lingurari	700 mp	Poligoane regulate / neregulate	15	-
ZIR II. - Brustureț	1500mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite	15	55
ZIR III. - Urșița	2000 mp	poligoane regulate și neregulate	20	-
ZIR III. – Schitu Hadâmbului	2000 mp	poligoane regulate și neregulate	20	70

Instituții și servicii de interes public

- **Suprafața minimă a parcelei construibile este de 2000 mp; deschiderea minimă la stradă este de 20 m. Pentru instituțiile publice cu caracter special se stabilesc prevederile de mai jos:**

Tabel 12. Caracteristicile parcelelor noi pentru instituții publice

	Caracteristicile parcelelor – Instituții publice		
	Suprafață mp	Formă	
Școala **Instituție**	4000	Regulată, neregulată	izolat/ pavilionar **Amplasarea pe parcelă**
Grădinița	2500	Regulată	Izolat
Cămin cultural /Muzeu	2000	Regulată	Izolat
Biserică	5000	Neregulată	Izolat
Dispensar	1500	Regulată, neregulată	izolat/ pavilionar

- este interzisă divizarea parcelelor în loturi mici cu acces dintr-o singură circulație de tip fundătură sau servitute de trecere, fiind specifică ocuparea în zona dinspre stradă

- **Pentru constructii administrative, de invatamant, sanatate, sportive si de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime intre 1500 m. si 4000 m. Frontul minim la strada se recomanda a fi intre 16 m. - 20m.**
- Construcțiile cu funcțiuni deosebite (școli, grădinițe, centre de producție, centru cultural, bibliotecă etc.) se vor realiza în sistem pavilionar pentru evitarea unor volume distonante în cadrul ansamblului străzii și a țesutului rural.
- Este permisă amplasarea mai multor corpuri de clădire pe parcelă; anexele se vor subordona ca volumetrie, gabarit, înălțime clădirii principale; de obicei anexele se amplasează în zona din spate a casei.
- Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public şi proprietatea privată ;
  - Racordarea aliniamentelor la intersectațiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de 7,0m. pe cele de categoria a III-a ;
  - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;
- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:**
  - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

- retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III şi **5.0** metri pe străzi de categoria II şi I;
- retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate şi echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

- Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze încadrarea în țesutul rural a construcțiilor propuse şi armonizarea cu scara şi modul de distribuție pe lot.
- In zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 12,00m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornişă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activități permanente;
- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre şi limita proprietății vecine, iar intre balcoane si limita proprietății vecine a distanței de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**
  - **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.**

In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume

- **Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615**
- **Distanța minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, şi în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie.**

- **clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată şi se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornişe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;**

- **în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat**;
- **retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.**
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu şi alte norme tehnice specifice;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este şi linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornişe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;
- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului şi integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea şi evidențierea relației şi a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte şi față de drum, ca şi limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot şi distanțele dintre acestea (ierarhizare).**
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornişă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.
    - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție şi sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice şi legislative.

CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- se vor conserva şi reabilita traseele drumurilor istorice principale DC şi a celor secundare De (drumuri de exploatare) in extravilan.
- se păstrează trama stradală specifică satului românesc de deal cu trasee sinuoase, determinate de formele de relief fiind amplasate cu precădere pe văi.
- trama stradală propusă în limitele intravilanului existent trebuie să se racordeze la trama stradală a țesutului existent cu care se învecinează şi să asigure continuitatea traseelor şi a pofilelor.
- este obligatorie conservarea şi reabilitarea drumurilor şi aleilor istorice care deservesc ansamblul mănăstiresc
- lucrările de reabilitare ale străzilor şi drumurilor vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă în perimetrul siturilor arheologice şi de supraveghere arheologică în zona de protecție a siturilor arheologice.
- asfaltarea drumurilor trebuie să se limiteze la drumurile principale şi străzile din localități şi să includă o atentă rezolvare a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale, a terasamentelor, care se vor realiza folosind în special materiale locale. Ignorarea acestor detalii

sau rezolvarea lor superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului sau a stratului de uzură.

- drenajul căilor de circulație trebuie realizat cu șanțuri deschise cu vegetație în extravilan și placate cu piatră perforată pentru scurgerea apelor în localitate.
- elementele de siguranță a drumului (podețe, ziduri de sprijin, balustrade etc.) vor fi realizate din materiale locale: zidăria din piatră naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului
- aleile pietonale se vor pava cu materiale naturale: piatră cioplită de râu sau de calcar
- zonele de parcare vor fi realizate din pietriș compactat (criblură spartă), din materiale locale. Sunt interzise pavelele de beton și zonele asfaltate. Parcările vor fi integrate în vegetație.
- pistele pentru biciclete între sate sunt foarte necesare și sunt obligatoriu de făcut de către autoritățile locale pentru ușurarea transportului de scurt parcurs atât pentru localnici, cât și pentru turiști.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- **Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul untii teritoriale de pompieri militari, altfel sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, precum si accesul autospecialelor de interventie spre drumul public.**
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu dizabilitati.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- **Se va prevede cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.**

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se va menține înălțimea actuală a clădirilor principale.
- pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localităților studiate: Mironeasa, Schitu Hadâmbului, Urșița
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit din vecinătate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.

- Se admit înălțimi de maxim P, P + 1E ;
- **În zona de protecție a monumentelor istorice, în interiorul siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție, și în imobilele cu clădiri precum valoare arhitecturală sau istorică deosebită și în**

vecinătatea acestora, înălțimea construcțiilor noi va fi P (parter), Hmax cornișă = 5,5 m, în formulele S+P/P

- Pentru funcțiunile publice propuse se admit şi clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- **Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcțiilor existente în gospodării, masivitatea acestora va fi atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise.**
- **Extinderile anexelor existente nu depășesc înălțimea la coamă a celei mai înalte Gospodăriile pot fi considerate complete, nemaipermițând amplasarea de corpuri noi de clădire sau extinderea celor existente.**
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea şi să se înscrie în caracterul general tradițional al satului şi al subzonei istorico – geografice din care face parte. Caracteristicele clădirilor tradiționale sunt următoarele: au dimensiuni mici (70mp) şi medii (100mp) şi sunt amplasate izolat pe parcelă; este formată din: prispă, o tindă, câte o cameră în stânga şi în dreapta acesteia, cărora li se adaugă uneori în spate sau lateral chilerul. Cele mai întâlnite sunt casele cu prispă pe una sau două laturi, dar cel mai adesea cu prispă pe fațadă lungă care este expusă străzii. În general, fațadele principale sunt simetrice şi uneori prezintă un foişor central. Acoperişul este în patru ape cu învelitoare tradițională din țiglă ceramică sau tablă plană.

- **S amprentă pe teren / corp de clădire = 120 mp; sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT şi CUT.** Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți

- Este permisă configurarea acoperişului cu şarpantă în 4 ape cu înclinarea specifică zonei pentru adaptarea la condițiile climatice şi corespunzătoare materialului de învelitoare folosit (50-55 gr.). se interzic acoperişurile în două ape cu ruptură de pantă şi ape inegale, nespecifice locului. Configurarea cu şarpantă în 2 ape este permisă anexelor gospodărești.

- Invelitoarea acoperişului va fi din draniță, șiță, șindrilă, țiglă ceramică, tablă plană în culoarea specifică materialului. Se interzic învelitorile din țiglă metalică, azbest.

- Nu este permisă acoperirea în terasă, cu excepția acoperişurilor înierbate, cu acoperişgrădină, situată în afara vetrei satului / ZCP. Aceasta este o bună soluție de integrare a casei în peisaj. Poate fi vorba de o casă de vacanță/ weekend, dependințe etc

- Extinderile nu vor fi supradimensionate în raport cu vecinătățile şi clădirea principală, se va ține cont de materialele şi tehnicile specifice locului

- Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăşi 50% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină

- Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra şi cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țiglă metalică şi membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum şi baluştrii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, galben, verde neon s.a.).

- Pentru fațade se vor utiliza culorile specifice comunei: alb, bleu, albastru, verde; fondul va fi întro nuanță pastelată, deschisă, accentul de culoare fiind permis pentru tâmplărie, prispe, cornișe
- Tâmplăria va fi din lemn în culoarea naturală sau vopsit în culorile specifice zonei: alb, bleu, albastru, verde; sunt permise obloanele din lemn în culorile menționate
- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

- Se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare.
- Edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - şi o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităților.
- Se vor conserva obligatoriu forma şi aspectul clădirilor (interioară şi exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea şi decorația lor în cazul imobilelor grad mediu de protecție. Se impune conservarea materialelor originare. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare, acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.
- In cazul imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea şi tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale / funerare / amenajărilor.
- Se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară clădirile protejate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.
- Construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente în imobile protejate vor pune în valoare construcțiile cu grade de protecție;
- Invelitorile din materiale nepotrivite (azbest, carton bituminat, ş.a.) se vor înlocui cu materialele specifice zonei: țiglă ceramică sau tablă plană .
- La construire se vor folosi tehnici şi materiale caracteristice zonei: zidărie de cărămidă sau piatră, fundație de piatră; finisaje - văruieli în culori deschise, tâmplărie din lemn. Anexele şi construcțiile/ amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale.
- **Pentru construcțiile existente, cât şi construcțiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale originale şi a meşterilor care încă mai există în zonă.**
- **Se recomandă refolosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, şoproanelor, şurilor şi a altor construcții, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiționale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esențiale ale arhitecturii tradiționale.**
- **Modalitățile de extindere se pot realiza:**
  - prin reconversia şi extinderea anexelor: şoproane, grajduri, şuri;
  - în continuarea volumului, la aceeaşi înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperişul existent, păstrând însă forma acestuia şi respectând ierarhia volumelor;
  - ca volum nou, similar ca formă şi proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;

- **Contrucţiile cu gabarit mic, cele cu gabarit mijlociu şi cele cu gabarit mare, care pot fi realizate sub formă de ansamblu pavilionar şi se încadrează în ţesutul local, vor fi amplasate în vatra satului sau la marginea acestuia, ţinând cont de amplasarea clădirilor din vecinătate, pentru a asigura însorirea, igiena şi coerenţa arealului din care vor face parte.**
- **Construcţiile cu gabarit mare, monovolum, care depăşesc scara locului, vor fi obligatoriu amplasate în afara satului, la marginea localităţii, într-o zonă neocupată de ţesutul specific local, fără să agreseze peisajul şi perspectivele importante către sat. În general, se recomandă ca acestea să fie amplasate într-o zonă în afara conurilor de vizibilitate importante, chiar la o depărtare mai mare de sat.**
- **Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.**
- **Pentru a determina un imagine unitară a centrului comunei, se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.**
- **Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcţiei.**
- **Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din stuf, trestie, paie de secară şi ţiglă ceramică profilată trasă nesmălţuită. Acolo unde contextul local permite, învelitoarea poate fi şi din şindrilă. Se vor folosi materiale şi tehnologii locale sau care pornesc/ derivă din tehnologii locale, fără a avea efecte negative asupra destinaţiei construcţiei. Se vor păstra sistemul de lăţuire şi dispunerea specific locală a pieselor de învelitoare, inclusiv forma şi dimensiunile acestora.**
- **Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei şi a volumetriei existente în zonă. Acoperişul va fi cât mai simplu, în patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, lutul, varul, pigmenţii naturali pentru var, este esenţială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.**
- **Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu (de multe ori, soluţiile alese sunt inadecvate folosirii la exterior: atât acestea, cât şi materialele de punere în operă nu rezistă la cicluri repetate de îngheţ/ dezgheţ, deteriorându-se în timp foarte scurt şi de multe ori chiar favorizând apariţia infiltraţiilor), sau tabla (tablă plană, tablă cutată etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul, similipiatra etc.**
- **Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic". Conceptul de „rustic" este diferit de conceptul de „tradiţional". Se pot folosi soluţii şi alcătuiri constructive naturale pentru pereţi vegetali şi acoperişuri înierbate cu pantă plată sau accentuată.**
- Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceleaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- **Amenajarea exterioară a terenului depinde de necesitățile gospodăriei şi este realizată din materiale locale: pietriş, piatră de râu, lespezi de piatră, pământ bătut, eventual alei înierbate. În cazul gospodăriilor vechi tradiționale, amenajarea exterioară a terenului era minimalistă şi consta în alei care legau casa de anexe, iar trotuarele lipseau.**
- **Mai recent,la trotuare şi alei s-a folosit betonul. Terenul este amenajat în aşa fel încât pantele să îndepărteze apele de lângă construcții şi să le direcționeze către spațiile verzi.**
- **Vegetația exterioară deține un rol important în amenajarea curții, având funcție atât utilitară (pomi şi arbuşti fructiferi, viță de vie, plantații de protecție, umbrire), cât şi decorativă (flori, arbuşti).**
- **La nivelul spațiului public, se vor reface aliniamentele existente la nivelul străzii (pomi fructiferi sau alte aliniamente specifice fiecărei localități/ zone din interiorul localității).**
- **Se va conserva biodiversitatea (inclusiv păstrarea lângă construcții a speciilor de păsări şi animale care asigură echilibrul ecosistemului: rândunele, cucuvele, lilieci, vrăbii etc.), prin folosirea plantelor autohtone specifice zonei şi a practicilor agricole tradiționale.**
- **În cadrul amenajării, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spațiile de grădină decorativă, livadă, fâneață (după caz). Suprafața spațiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafața terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite).**
- **Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative şi livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.**
- **Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depăşesc scara locului (vegetație care trebuie sa fie prezentă şi pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuştilor.**

În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- se impune restaurarea şi conservarea împrejmuirilor istorice care s-au păstrat ale imobilelor protejate: cu grad mediu şi redus de protecție
- În cazul în care se impune înlocuirea, se va aplica formula consacrată în arhitectura tradițională locală: ulucă lată (cca 10-15 cm) din lemn poziționată vertical cu înălțimea maximă de 1,70 m şi vopsite în culori specifice: alb, gri, bleu, albastru, verde.
- se interzic gardurile din fier forjat, panouri de beton, precum şi folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- se impune conservarea împrejmuirilor istorice; se impune conservarea tuturor împrejmuirilor din lemn care păstrează aspectul tradițional al localităților.
- împrejmuirile vor fi din lemn, cu uluca lată (cca 10-15 cm) poziționată vertical, cu o înălțime max. 1,70 m, vopsite în culori specifice: alb, gri, bleu, albastru, verde sau culoarea naturală a lemnului

- împrejmuirea poate avea și un soclu de piatră de 20-30 cm și partea superioară din ulucă de lemn; înălțimea finală va fi de max. 1,70 m.
- Se vor păstra accese separate pentru om și una pentru animale, căruță / mașină.
- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**
- **Gardurile din împletitură de nuiele sau din leațuri, pentru delimitarea între grădini;**
- **Gardurile din scânduri de lemn montate vertical, neacoperite sau acoperite cu streaşină din scânduri sau draniță (cele acoperite având cea mai largă răspândire), pentru delimitarea gospodăriei față de uliță/stradă şi uneori pe hotarul dintre vecini.**
- **Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.**
- **Fântânile din interiorul gospodăriilor sunt în majoritate cele cu roată, mai rar cu cumpănă, cu puțul zidit din piatră, cu ghizdul din lemn sau mai recent din beton. Fântânile cu roată sunt de obicei închise, între ghizd şi acoperiş, cu grilaje din şipci. Acoperişul, în două ape sau mai complicat ca volumetrie, este învelit cu draniță. Pe lângă rolul funcțional, fântânile specifice zonei au şi un rol decorativ în ansamblul gospodăriei. Se va evita, pe cât posibil, utilizarea betonului la ghizduri. Nu se vor folosi materiale ca metalul, materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (răşini, PVC, mase plastice, fibre de sticlă).**

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,60 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Iasi si aprobate de Consiliul Local al com.Mironeasa.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- **Pentru orice lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate si pe teritoriul Siturilor Arheologice (asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de autorizare, se va solicita**

obligatoriu avizul D.J.C. Iaşi (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice) / M.C. – C.N.M.I.

- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului şi se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural şi construit.
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

S: ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

Generalitati : caracterul zonei

Zona a imobilelor cu caracter special si militar aflate in administrarea administraea institutiilor din Sistemul National de Aparare, Ordine Publica si Siguranta Nationala (MapN, MAI, SRI) Astfel **Zona cu destinatie speciala** din intravilan este alcatuita din subzone distincte dupa cum urmeaza :

a. Postul de politie comunal, in suprafata de aproximativ 600mp.

- **Prevederi :**

1. Potrivit art. 2 alin. din regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, constructiile si amenajarile cu caracter militar si special se excepteaza de la prevederile Regulamentului General de Urbanism si se autorizeaa si se executa in conditiile stabilite de lege, in conformitate cu Procedura comuna, aprobata prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.898/C/ 16.317/263/151/419/2018.

- **2.** In conformitate cu Precizarile privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor, aprobate prin ordinul nr. 3422/1995, administratia locala va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obtinerea avizului M.A.I. pentru:
- a. documentatia tehnica pentru autorizarea oricaror lucrari cu amplasament in proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealalta parte a strazii cu care acestea se invecineaza);
- b. documentatia tehnica pentru autorizarea oricaror lucrari, daca urmeaza a se executa la mai putin de 2400m fata de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate in extravilan;
- c. documentatiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se refera la teritorii ce cuprinda sau nu sunt limitrofe obiectivelor speciale;
- d. documentatiile de urbanism de tip PUZ sau PUD sau documentatiile tehnice pentru autorizarea oricaror lucrari, intocmite pentru imobile cu amplasament in interiorul zonei de restrictie ce poate fi identificata in plansele de reglementari urbanistice drept ”zona in care este oblicagotire obtinerea avizului M.A.I”.
- **3.** Prin exceptie de la prevederile alin. (2) lit. a., b., c., obtinerea avizului M.A.I. nu este necesara sau obligatorie pentru:
- - modificari interioare la cladirile existente (lucrari de modificare nestructurala, recompartimentari, tencuieli, zugraveli, vopsitorii, placaje, pardoseli si alte finisaje interioare, reparatii sau inlocuiri la instalatiile interioare etc.);
- - pentru modificari exterioare privind repararеam protejarea sau conservarea cladirilor existente atunci cand acestea nu implica modificari arhitectural-volumetrice;
- - lucrari de reparare privind cai de comunicatie, dotari tehnico-edilitate subterane si aeriene, imprejmuiri si mobilier urban, amenajari de spatii verzi, parcuri, piete si celelalte lucrari de amenajare a spatiilor publice.
- **4**. Administratia publica locala va solicita prin certificatele de urbanism eliberate avizul organelor Politiei de Frontiera de Romane, in conditiile specificate de art. 39 din OUG nr. 105/2001 privind frontiera de stat a Romaniei.
- **5**. Construirea, amplasarea si/sau desfiintarea cladirilor cu caracter special pe parcela nu vor fi conditionate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

- **6.** „Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinație specială, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.”

• UTR 4 – ZIR II.	–	MIRONEASA	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 5 – ZIR II.	–	MIRONEASA	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 6 – ZIR II.	–	MIRONEASA	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 9 – ZIR II.	–	MIRONEASA	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 10 – ZIR II.	–	MIRONEASA	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 11– ZIR II.	–	MIRONEASA	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 12 – ZIR II.	–	MIRONEASA	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 13 – ZIR II.	–	MIRONEASA	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 14 – ZIR II.	–	MIRONEASA	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 15 – ZIR II.	–	MIRONEASA	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 16– ZIR II.	–	MIRONEASA	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 17– ZIR III.	–	URSITA	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 19 – ZIR III.	–	URSITA	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 20 – ZIR III.	–	URSITA	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 21 – ZIR III.	–	URSITA	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 23 – ZIR III.	–	URSITA	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 24 – ZIR III.	–	URSITA	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 25 – ZIR III.	–	URSITA	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 26 – ZIR III.	–	URSITA	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 27 – ZIR III.	–	URSITA	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 28 – ZIR III.	–	URSITA	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 29 – ZIR III.	–	URSITA	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 30 – ZIR III.	–	URSITA	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 31 – ZIR III.	–	URSITA	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 32 – ZIR III.	–	URSITA	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 33 – ZIR III.	–	URSITA	30%	0,60 mp/ADC
• UTR 34 – ZIR III.	–	URSITA	30%	0,90 mp/ADC
• UTR 39 – ZIR III.	–	SCHITU HADAMU	30%	0,90 mp/ADC
• UTR40 – ZIR III.	–	SCHITU HADAMU	30%	0,90 mp/ADC

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU SI ZONA DE EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzone şi unităţi de referinţă localizate în zone ce cuprind locuinţe individuale P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu şi zona liberă destinată extinderilor.

Existent:
IS a – Centru social de zi;
IS a – Antena satelit;
IS a – Canton silvic;
IS a – Centru turistic;
IS a – Brigada silvica;
IS i – Scoala Generala cl I-VIII;

IS i – Scoala de arte si meserii;
IS i – Gradinita;
ISct – Biserica penticostala;
ISct – Biserica ortodoxa ,,Sf. Mihail si Gavril,,
ISct – Biserica ortodoxa ,,Sf. Lazar,,
ISct – Biserica ortodoxa ,, de rit vechi,,
ISct – Biserica ortodoxa ,,Biserica tuturor sfintilor,,
ISct – Casa de rugaciuni Adventista;
IS ct- **Sit arheologic Mironeasa „Mai sus de saivan" (non LMI) -** ***UTR 6***
IS ct- **Sit arheologic Mironeasa „Dealul Muha" (non LMI) -** ***UTR 10***
IS ct- **Sit arheologic Mironeasa „Tarlaua Izlaz" (non LMI) -** ***UTR 12***
IS ct- **Sit arheologic Schitului Hadâmbului „Langa Schit" (non LMI) -** ***UTR 20***
ISs – Farmacie;
Li - Locuințe P, P+1, tip rural şi urban;
IS co - Magazine mixte;
IS co - Bar;
IS co – Parcare Manastirea Hadambu;
Lvi - Locuințe **imobile cu valoare arhitectuala si istorica deosebita** (valoare culturala medie si mica, identificate pe planse cu numere 1- 104);
CCr - Căi de comunicație rutieră;
GC p - Puncte de colectare selectivă a deşeurilor

Propus:

- Lp - Locuințe P, P+1;+2E, tip urban pentru UTR 4, UTR 5, UTR 9, UTR 13, UTR 14, UTR 15, UTR 16, UTR 19, UTR 23, UTR 24, UTR 26, UTR 27, UTR 32, UTR 34, UTR 39, UTR 40:
- Lp - Locuințe S+P/P, tip urban pentru UTR 6, UTR 10, UTR 11, UTR 12, UTR 17, UTR 20, UTR 21, UTR 25, UTR 28, UTR 29, UTR 30, UTR 31, UTR 33:

Ppp - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
CCr - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale şi pietruirea drumurilor de pământ sătești;

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire individuală şi locuințe secundare sau de vacanță, funcțiuni complementare, instituții şi servicii de interes public, culte, loisir, activități comerciale, economice, meşteşugăreşti, de producție şi depozitare, gospodărie comunală, spații plantate, spații publice
- În siturile arheologice şi zonele lor de protecție orice intervenție se va face cu avizul M.C. – D.J.C. Iaşi. Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecție a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.
- **Se admit utilizarea unor cladiri si sisteme constructive traditionale, sanatoase si care si-au dovedit trainicia in sute de ani de existenta.**
- **Se va asigura coerența volumetrică de ansamblu în care se integrează şi se va face în funcție de specificul localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot şi distanțele dintre acestea conform ierarhizarii.**
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;

- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire şi completare a echipării tehnico – edilitare.
- Autorizarea/desfiinţarea **imobilelor cu valoare arhitectuala si istorica deosebita** (valoare culturala medie si mica identificate pe planse cu numere 1- 104) se va face pe baza şi în conformitate cu avizul Direcției pentru Cultură a județului Iași

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
    - Intervenții care conservă, restaurează şi pun în valoare clădirile cu valoare arhitecturală şi istorică deosebită (valoare culturală medie)
    - In cazul *construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită* (valoare culturală locală medie) este obligatorie conservarea clădirilor existente şi sunt permise lucrări de reabilitare, extindere şi punere în valoare.
    - Este permisă edificarea de volume noi în incinta clădirilor cu valoare arhitecturală şi istorică deosebită cu următoarele condiții:

- construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente vor pune în valoare construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit;
- amplasarea noilor construcții va ține cont de ierarhia tradițională: casa istorică rămâne dominantă în peisajul gospodăriei, celelalte construcții se vor subordona acesteia
- pentru noile construcții se vor utiliza materiale compatibile cu clădirea istorică; culorile vor fi deschise, pastelate, tradiționale: alb, albastru, verde
- nu se recomandă desfiinţarea imobilelor cu valoare culturală locală mică;
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului şi numai cu avizul DJC Iaşi; acestea vor respecta organizarea spațială existentă şi în special scara şi mărimea lotului, impuse de calitatea şi valoarea ansamblului de construcții existente.

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului şi integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii. Pentru menţinerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea şi evidenţierea relaţiei şi a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte şi față de drum, ca şi limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie şi/ sau extindere), conversia funcțională şi volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local şi integrarea construcției şi a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.**
- **Intervențiile pe construcțiile existente şi construcțiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere**

cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidenţieze aşezarea tradiţională a construcţiilor pe loturi în zonă.

- **În siturile arheologice şi zonele lor de protecţie orice intervenţie se va face cu avizul M.C. – D.J.C. Iaşi. Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecţie a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.**
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice desfiinţarea clădirilor cu valoare arhitecturală şi istorică deosebită (locuinţe tradiţionale considerate clădiri cu valoare culturală locală medie); intervenţiile asupra acestor clădiri necesită avizul DJC Iaşi
- Nu se recomandă desfiinţarea clădirilor cu valoare culturală mică, acestea păstrând o parte din caracteristicile tradiţionale, chiar dacă sunt de dată mai recentă
- Este interzisă desfiinţarea fântânilor existente în teren, marcate în planşele *3.1 – 3.2. Zone construite protejate.* Sunt permise doar intervenţii de conservare, restaurare, punere în valoare.
- Este interzisă desfiinţarea imobilelor cu valoare culturală locală medie (*clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită*) se propune conservare şi restaurare
- Funcţiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfăşoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau staţii de transfer a deşeurilor;
- Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie, terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
- Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele haşurate - cu alunecări de teren şi cu pericol de inundabilitate;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele haşurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condiţiile de construibilitate şi modul de eliminare a alunecărilor;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcţii;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz FURNIZOR DE ENERGIE ELECRICĂ;
  - 24m. zona de protecţie la 20KV
  - 36m. zona de protecţie la 110KV

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A

CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcelele localităților sunt împărțite, din motive tradiționale de utilizare a terenului, într-o parte construită (CC) și o parte plantată (arabil, livezi, pășuni, fâneață). Se impune păstrarea acestei diviziuni de utilizare, prin limitarea părții construibile.

Indiferent de tipul intervenției solicitate, modificările elementelor determinante ale țesutului urban în cazul clădirilor izolate identificate ca valori de patrimoniu local neclasat sunt admise cu următoarele condiții:

- este interzisă modificarea parcelarului (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor protejate: cu grad mediu de protecție, cu excepția situațiilor în care se reîntregește parcela istorică, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC
- se va reveni la forma originară a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens
- se pot accepta modificări ale structurii parcelarului cu următoarele condiții: conservarea modului istoric de ocupare a parcelei (pe o limită laterală de proprietate și pe aliniament);
- pentru parcele noi, parcela este construibilă dacă respectă următoarele condiții (dimensiunile se referă la întreaga parcelă – cadastrală/urbanistică, cu toate folosințele sale):

Parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

Tabel 11. Caracteristicile parcelelor **noi** pentru locuințe

ZIR	Caracteristicile parcelelor noi pentru locuințe			
	Suprafață minimă mp	Formă	Deschiderea minimă (m)	Bandă de construibilitate (m)
ZIR II. -	1500mp	poligoane regulate / parcele	15	70
Mironeasa		dreptunghice alungite		
ZIR II.– La Lingurari	700 mp	Poligoane regulate / neregulate	15	-
ZIR II. - Brustureț	1500mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite	15	55
ZIR III. - Urșița	2000 mp	poligoane regulate și neregulate	20	-
ZIR III.– Schitu Hadâmbului	2000 mp	poligoane regulate și neregulate	20	70

- **Suprafața minimă a parcelei construibile este de 2000 mp; deschiderea minimă la stradă este de 20 m. Pentru instituțiile publice cu caracter special se stabilesc prevederile de mai jos:**

Tabel 12. Caracteristicile parcelelor noi pentru instituții publice

Instituție	Caracteristicile parcelelor – Instituții	Amplasarea pe

	publice		**parcelă**
	Suprafață mp	Formă	
Școala	4000	Regulată, neregulată	izolat/ pavilionar
Grădinița	2500	Regulată	Izolat
Cămin cultural /Muzeu	2000	Regulată	Izolat
Biserică	5000	Neregulată	Izolat
Dispensar	1500	Regulată, neregulată	izolat/ pavilionar

- este interzisă divizarea parcelelor în loturi mici cu acces dintr-o singură circulație de tip fundătură sau servitute de trecere, fiind specifică ocuparea în zona dinspre stradă

- **Pentru constructii administrative, de invatamant, sanatate, sportive si de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime intre 1500 m. si 4000 m. Frontul minim la strada se recomanda a fi intre 16 m. - 20m.**
  - **Iimobile cu valoare arhitectuala si istorica medie si mica (identificate pe pansa de Reglementari 3.1cu numere 1-44, 45-104) trebuiesc protejate prin interdictia desfiintarii si prin interzicerea finisajelor diferite fata de cele initiale. Pentru acestea nu se va elibera autorizatia de construire decat cu AVIZUL DIRECTIEI JUDETENE DE CULTURA IASI.**
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public şi proprietatea privată ;
  - Racordarea aliniamentelor la intersectațiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de 7,0m. pe cele de categoria a III-a ;
  - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;
- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:**
  - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
  - retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III şi **5.0** metri pe străzi de categoria II şi I;
  - retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate şi echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea

pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidenţieze încadrarea în ţesutul rural a construcţiilor propuse şi armonizarea cu scara şi modul de distribuţie pe lot.

- In zona drumurilor judeţene, sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcţii :
- minim 12,00m - drumuri judeţene
- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- Păstrarea distanţei de 3,00 m între faţadele cu ferestre şi limita proprietăţii vecine, iar intre balcoane si limita proprietăţii vecine a distanţei de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**
  - **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.**

  In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume
  - **Orice construcţii, lucrări sau plantaţii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanţa minimă se poate face prin acordul părţilor exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615**
  - **Distanţa minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanţe de cel puţin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparţinând proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanţă mai mică de un metru.(3) Distanţa se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe faţa zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanţa, şi în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie.**
- **clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limita la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;**
- **în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat**;
- **retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 m.**
- În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice;

- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este şi linia separatoare faţă de zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanţa va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 5,0 m;
- Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- **Amplasarea construcţiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi a ierarhizării specifice pe parcelă a construcţiilor, asigurându-se coerenţa ansamblului şi integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menţinerea sau refacerea identităţii spaţiului tipic rural, este importantă preluarea şi evidenţierea relaţiei şi a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulaţiile, gabaritele, orientarea construcţiilor unele faţă de celelalte şi faţă de drum, ca şi limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localităţii, în funcţie de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenţi de aer, prezenţa unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliţă, număr de clădiri amplasate pe lot şi distanţele dintre acestea (ierarhizare).**

Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puţin de 3,0 m;

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- **Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul untii teritoriale de pompieri militari, altfel sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, precum si accesul autospecialelor de interventie spre drumul public.**
- Accesul în spaţiile cu funcţiuni publice se va face cu trepte, cât şi cu rampe ce vor asigura intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, dar şi a persoanelor handicapate.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.
- **Se va prevede cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.**

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălţimi de maxim P, P + 1+2E niveluri pentru UTR 4, UTR 5, UTR 9, UTR 13, UTR 14, UTR 15, UTR 16, UTR 19, UTR 23, UTR 24, UTR 26, UTR 27, UTR 32, UTR 34, UTR 39, UTR 40: Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi de minim 3 m şi maxim 9m;
- Se admit înălţimi de maxim S + P/P niveluri pentru UTR 6, UTR 10, UTR 11, UTR 12, UTR 17, UTR 20, UTR 21, UTR 25, UTR 28, UTR 29, UTR 30, UTR 31, UTR 33:Înălţimea maxima=5,5 m;
- Pentru funcţiunile publice propuse se admit şi clădiri parter cu înălţimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;

- **Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcţiilor existente în gospodării, masivitatea acestora va fi atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperişului sau prin articulări cu spaţii semideschise.**
- **Extinderile anexelor existente nu depăşesc înălţimea la coamă a celei mai înalte Gospodăriile pot fi considerate complete, nemaipermiţând amplasarea de corpuri noi de clădire sau extinderea celor existente.**
- În culoarele rezervate reţelelor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **Pentru construcţiile existente, cât şi construcţiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiţionale originale şi a meşterilor care încă mai există în zonă.**
- **Se recomandă refolosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, şoproanelor, şurilor şi a altor construcţii, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiţionale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esenţiale ale arhitecturii tradiţionale.**
- **Modalităţile de extindere se pot realiza:**
  - prin reconversia şi extinderea anexelor: şoproane, grajduri, şuri;
  - în continuarea volumului, la aceeaşi înălţime sau la înălţime mai mică decât acoperişul existent, păstrând însă forma acestuia şi respectând ierarhia volumelor;
  - ca volum nou, similar ca formă şi proporţie, legat de volumul existent prin diverse spaţii de articulare;
  - pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.
- **Contrucţiile cu gabarit mic, cele cu gabarit mijlociu şi cele cu gabarit mare, care pot fi realizate sub formă de ansamblu pavilionar şi se încadrează în ţesutul local, vor fi amplasate în vatra satului sau la marginea acestuia, ţinând cont de amplasarea clădirilor din vecinătate, pentru a asigura însorirea, igiena şi coerenţa arealului din care vor face parte.**
- **Construcţiile cu gabarit mare, monovolum, care depăşesc scara locului, vor fi obligatoriu amplasate în afara satului, la marginea localităţii, într-o zonă neocupată de ţesutul specific local, fără să agreseze peisajul şi perspectivele importante către sat. În general, se recomandă ca acestea să fie amplasate într-o zonă în afara conurilor de vizibilitate importante, chiar la o depărtare mai mare de sat.**
- **Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.**
- **Pentru a determina un imagine unitară a centrului comunei, se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.**
- **Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcţiei.**
- **Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din stuf, trestie, paie de secară şi ţiglă ceramică profilată trasă nesmălţuită. Acolo unde**

contextul local permite, învelitoarea poate fi şi din şindrilă. Se vor folosi materiale şi tehnologii locale sau care pornesc/ derivă din tehnologii locale, fără a avea efecte negative asupra destinaţiei construcţiei. Se vor păstra sistemul de lăţuire şi dispunerea specific locală a pieselor de învelitoare, inclusiv forma şi dimensiunile acestora.

- **Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei şi a volumetriei existente în zonă. Acoperişul va fi cât mai simplu, în patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din ţiglă ceramică profilată nesmălţuită, cu păstrarea streşinii (specifice materialelor şi tradiţiei locale). Se acceptă şi învelitorile din şindrile bituminoase, în culori din gama materialelor locale, pentru pante mai mici ale acoperişurilor tradiţionale.**
- **Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, lutul, varul, pigmenţii naturali pentru var, este esenţială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.**
- **Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu (de multe ori, soluţiile alese sunt inadecvate folosirii la exterior: atât acestea, cât şi materialele de punere în operă nu rezistă la cicluri repetate de îngheţ/ dezgheţ, deteriorându-se în timp foarte scurt şi de multe ori chiar favorizând apariţia infiltraţiilor), sau tabla (tablă plană, tablă cutată etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul, similipiatra etc.**
- **Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic". Conceptul de „rustic" este diferit de conceptul de „tradiţional". Se pot folosi soluţii şi alcătuiri constructive naturale pentru pereţi vegetali şi acoperişuri înierbate cu pantă plată sau accentuată.**
- Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceleaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietăţile învecinate;
- Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- **Amenajarea exterioară a terenului depinde de necesităţile gospodăriei şi este realizată din materiale locale: pietriş, piatră de râu, lespezi de piatră, pământ bătut, eventual alei înierbate. În cazul gospodăriilor vechi tradiţionale, amenajarea exterioară a terenului era minimalistă şi consta în alei care legau casa de anexe, iar trotuarele lipseau.**

- **Mai recent,la trotuare şi alei s-a folosit betonul. Terenul este amenajat în aşa fel încât pantele să îndepărteze apele de lângă construcţii şi să le direcţioneze către spaţiile verzi.**
- **Vegetaţia exterioară deţine un rol important în amenajarea curţii, având funcţie atât utilitară (pomi şi arbuşti fructiferi, viţă de vie, plantaţii de protecţie, umbrire), cât şi decorativă (flori, arbuşti).**
- **La nivelul spaţiului public, se vor reface aliniamentele existente la nivelul străzii (pomi fructiferi sau alte aliniamente specifice fiecărei localităţi/ zone din interiorul localităţii).**
- **Se va conserva biodiversitatea (inclusiv păstrarea lângă construcţii a speciilor de păsări şi animale care asigură echilibrul ecosistemului: rândunele, cucuvele, lilieci, vrăbii etc.), prin folosirea plantelor autohtone specifice zonei şi a practicilor agricole tradiţionale.**
- **În cadrul amenajării, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spaţiile de grădină decorativă, livadă, fâneaţă (după caz). Suprafaţa spaţiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafaţa terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite). Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice se vor trata ca grădini decorative şi livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistenţă ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.**
- **Vegetaţia se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcţiilor existente cu gabarite care depăşesc scara locului (vegetaţie care trebuie sa fie prezentă şi pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuştilor.**
- În zonele de versanţi se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

Principalele tipuri de împrejmuiri sunt:

- Gardurile situate catre spatiile publice nu vor avea o inaltime mai mare de 1,5m. se vor putea realiza traditional din lemn si/sau impletituri de nuiele sau garduri cu soclu, din care 50 cm ,soclu plin si restul panou in proportie de minim 50%.
- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (50cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**
- **Gardurile din împletitură de nuiele sau din leaţuri, pentru delimitarea între grădini;**
- **Gardurile din scânduri de lemn montate vertical, neacoperite sau acoperite cu streaşină din scânduri sau draniţă (cele acoperite având cea mai largă răspândire), pentru delimitarea gospodăriei faţă de uliţă/stradă şi uneori pe hotarul dintre vecini.**
- Se interzic gardurile din fier forjat, panouri de beton, precum şi folosirea suprafeţelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

- **Fântânile din interiorul gospodăriilor sunt în majoritate cele cu roată, mai rar cu cumpănă, cu puţul zidit din piatră, cu ghizdul din lemn sau mai recent din beton. Fântânile cu roată sunt de obicei închise, între ghizd şi acoperiş, cu grilaje din şipci. Acoperişul, în două ape sau mai complicat ca volumetrie, este învelit cu draniţă. Pe lângă rolul funcţional, fântânile specifice zonei au şi un rol decorativ în ansamblul gospodăriei. Se va evita, pe cât posibil, utilizarea betonului la ghizduri. Nu se vor folosi**

materiale ca metalul, materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (răşini, PVC, mase plastice, fibre de sticlă).

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi pentru UTR 4, UTR 5, UTR 9, UTR 13, UTR 14, UTR 15, UTR 16, UTR 19, UTR 23, UTR 24, UTR 26, UTR 27, UTR 32, UTR 34, UTR 39, UTR 40:
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,60 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi pentru UTR 6, UTR 10, UTR 11, UTR 12, UTR 17, UTR 20, UTR 21, UTR 25, UTR 28, UTR 29, UTR 30, UTR 31, UTR 33:
- Modificarea POT, CUT se poate face prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Iasi si aprobate de Consiliul Local al com.Mironeasa.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Pentru orice lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate (asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Iași (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice) / M.C. – C.N.M.I.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului şi se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

UTR 7 – ZIR II – MIRONEASA 15% 0,30 mp/ADC

ZONĂ SPORT, SPATII VERZI, AGREMENT

CARACTERUL ZONEI

- Zona este alcătuită dintr-o Baza sportiva, situata in partea de est a localitatii.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- **ISsp –** Instituții publice cu subzona de parc alcatuita dintr-o Baza sportiva

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea construcțiilor în afara celor de amenăjari specifice zonei sport si de agrement.

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție a apelor:

SECȚIUNEA II – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiții:
  - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
  - Are o suprafață minimă de 1000 mp şi un front la stradă de minim 20,0 m.
  - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- In zona, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 12,00m - drumuri județene
- minim 10,00m - drumurile comunale

  In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornişe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limitela posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfăşoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii şi alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I şi II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât şi în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare şi întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streaşină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. şi maxim 5m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă şi canalizare sau se va suplini lipsa acestora şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea şi funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații şi platforme exterioare.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de energie electrica si gaze naturale.

SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta de 1,20 m şi vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehicolelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – **POT** - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 15% .

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,30 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi .

Modificarea POT, CUT se poate face cu cel mult 20% din valoare conf. Codului Constructiilor din 2008, prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, avand avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local Mironeasa şi Consiliul Județean Iasi.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului şi se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural şi construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

UTR 3	**–**	**MIRONEASA**	**50%**	**1,20 mp/ADC**
UTR 8	**–**	**MIRONEASA**	**50%**	**1,20 mp/ADC**
UTR 39	**–**	**SCHITU HADAMBU**	**50%**	**1,20 mp/ADC**

ZONA UNITATI AGRO - INDUSTRIALE SI SERVICII

CARACTERUL ZONEI

- Zona este alcătuită din doua Mori un Gater situate în interiorul localității Mironeasa si Grajduri animale in loc. Schitu Hadambu ;

Existent:

- **ID1** - doua Mori si un Gater
- **Az** - Grajduri animale
- **CCr** - căi de comunicație rutieră

Propus:

- **ID1.** - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente şi înființarea de noi unități cu cu tehnologii eficiente;

- **Az** - Zona ferme agricole si legumicole, unitati de prelucrare legume fructe microferme zootehnice;
    - **Ppp** - Amenajarea de spații verzi de protectie a zonei industriale;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent şi construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante şi depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare şi retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor de serviciu necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii şi pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ şi alte servicii de interes general;

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- **Cr DJ** drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcții;
- **Cr Dc** drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albii – 15 m;
- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform avizul furnizorilor de energie din zona;
  - 24m. zona de protecție la 20KV
  - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiții:
    - Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
    - Are o suprafață minimă de 1000 mp şi un front la stradă de minim 20,0 m.
    - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.

- In zona drumurilor judetene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
  - minim 12,00m - drumuri judetene
  - minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornişe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limitela posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfăşoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii şi alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I şi II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât şi în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare şi întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streaşină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. şi maxim 12 m.

- **Fac exceptie de la înălțimea de 12 m. instalatile la constructiile ce deservesc activitati agricole specifice- silozuri.**
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă şi canalizare sau se va suplini lipsa acestora şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea şi funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații şi platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un pom la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta de 1,20 m şi vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehicolelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Iasi si aprobate de Consiliul Local al com. Mironeasa.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului şi se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural şi construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

UTR 22	**–**	**URSITA**	**50%**	**1,20 mp/ADC**
UTR 35	**–**	**URSITA**	**50%**	**1,20 mp/ADC**
UTR 40	**–**	**SCHITU HADAMBU**	**50%**	**1,20 mp/ADC**

ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita **din doua Case de apa si o Statie de epurare** situate în interiorul localităților Ursita si aschitu Hadambu.

Existent:

TEe - **doua Case de apa si o Statie de epurare**
CCr - căi de comunicație rutieră

Propus:

TEe - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente şi înființarea de noi unități cu cu tehnologii eficiente;
Ppp - Amenajarea de spații verzi de protectie a zonei edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent şi construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- Activități industriale nepoluante
- Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- Activități productive nepoluante şi depozitare comercială
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare şi retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- Se permite construirea locuințelor de serviciu necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii şi pazei unităților .

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ şi alte servicii de interes general;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
- Cr DN drum national – 13,00 m între axul drumului şi garduri sau construcții;
- Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz furnizori de energie electrica din zona;
    - 24m. zona de protecție la 20KV
    - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiții:
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp şi un front la stradă de minim 20,0 m.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- In zona drumuri nationale, drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
    - minim 13,00m - drumuri nationale
    - minim 12,00m - drumuri județene
    - minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornişe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limitela posterioară a proprietății.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfăşoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii şi alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.
- Accesele în parcele din străzile de categoria I şi II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât şi în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare şi întoarcere.
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streaşină sau atic, a clădirii va fi minim 3 m. şi maxim 12 m.
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă şi canalizare sau se va suplini lipsa acestora şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea şi funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații şi platforme exterioare.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de energie electrica si gaze naturale.

SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- Spațiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta de 1,20 m şi vor fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehicolelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,20 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi; UTR 22, UTR 35
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,90 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi; UTR 40
- Modificarea POT, CUT se poate face prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Iasi si aprobate de Consiliul Local al com. Mironeasa.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului şi se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural şi construit;
- Se vor întocmi studii geotehnice, studiu de versanti, de stabilitate si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții noi.

UTR 2 – MIRONEASA
UTR 18 – URSITA
UTR 37 – SCHITU HADAMBU

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ
CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din trei cimitire ortodoxe situat în interiorul localitatilor comunei .

Existent:
GCc - trei cimitire ortodoxe;
CCr - căi de comunicație rutieră
Propus:
GCp - Punct de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se pot autoriza lucrări de reparatii si amenajari la biserici;
- Se poate autoriza extinderea cimitirelor;
- Spații pentru administrația cimitirelor;
- Capele, praznicare, casa mortuara sau alte constructii specifice functiunii;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executarii constructiilor în subzonele aflate în imediata vecinatate a cimitirelor trebuie să țina seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura platforme de apă din rețeaua publică;
- Se va asigura un spațiu de depozitare al florilor ofilite şi a altor deşeuri;
- Se va asigura colectarea şi evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace şi vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului şi se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural şi construit.
- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

• **UTR 36**	**–**	**SCHITU HADAMBU**	**30%**	**0,60 mp/ADC**
• **UTR 37**	**–**	**SCHITU HADAMBU**	**30%**	**0,60 mp/ADC**
• **UTR 38**	**–**	**SCHITU HADAMBU**	**30%**	**0,60 mp/ADC**
• **UTR 39**	**–**	**SCHITU HADAMBU**	**50%**	**0,90 mp/ADC**
• **UTR 40**	**–**	**SCHITU HADAMBU**	**50%**	**0,90 mp/ADC**

- **UTR 20 – URSITA 30% 0,60 mp/ADC**
- **UTR 21 – URSITA 30% 0,60 mp/ADC**

ZONA DE CULT

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din Ansamblul "Schitul Hadâmbu (Dealu Mare)" situata in sat Schitu Hadambu com. Mironeasa UTR 36 si doua situri arheologice situate in jurul Zonei de cult si care se intinde pe aproape toata suprafata satului Schitu Hadambu. Astfel pe aceeasi suprafata a fost identificata si ZONA CONSTRUITA PROTEJATA **ZCP I** a localitatii Schitu Hadambu. **conform Studiului de Urbanism Istoric si de Arhitectura intocmit de SC UHM RESEARCH & PLANNING SRL Bucuresti.**

Existent:

Conform ***Listei Monumentelor Istorice a județului Iaşi,*** pe teritoriul comunei Mironeasa există următoarele monumente istorice:

Nr. crt.	Cod LMI 2004	Denumire	Localitate	Datare
1.	IS -II - a - A -04242	Ansamblul "Schitul Hadâmbu (Dealu Mare)"	sat SCHITU HADÂMBULUI	sec. XVII
	IS -II - m - A -04242.01	Biserica "Naşterea Maicii Domnului"	sat SCHITU HADÂMBULUI	1659
	IS -II - m - A -04242.02	Turn de intrare	sat SCHITU HADÂMBULUI	sec. XVII
	IS -II - m - A -04242.03	Zid de incintă	sat SCHITU HADÂMBULUI	sec. XVII

SITURI ARHEOLOGICE PROPUSE PENTRU A FI INCLUSE IN R.A.N.

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Datare
9.	IS-II-a-A-04242	Sit arheologic „Schitului Hadâmbului"- Manastirea Hadambu	In centrul loc. Schitu Hadâmbu	sec. XVII
10.	Non LMI	Sit arheologic Schitului Hadâmbului „Langa Schit"	In centrul loc. Schitu Hadâmbu	sec.XVI- XVII

IS a – Centru turistic;
IS a – Cenru social filantropic;
IS co – Magazin mixt;

IS a – Antena satelit;
GC c – Cimitir ortodox;
Az – Grajduri Manastirea Hadambu;
IS co – Magazin mixt;
Li - Locuințe P , P+1,P+2 tip rural;
Lvi - Locuințe **imobile cu valoare arhitectuala si istorica deosebita** (valoare culturala mediesi mica identificate pe planse cu numere 1- 104)
Cr - Căi de comunicație rutieră;
GC p - Puncte de colectare selectivă a deşeurilor

Propus:

- **IS s** – Farmacie;
- **IS s** – Construire Cabinet medical;
- **Lp** - Locuințe P + 1tip urban;
- **Lp - În zona de protecție a monumentelor istorice, în interiorul siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție, și în imobilele cu clădiri precum valoare arhitecturală sau istorică deosebită și în vecinătatea acestora, înălțimea construcțiilor noi va fi P (parter), Hmax cornișă = 5,5 m, în formulele S+P/P**
- **IS ct** - Reparații capitale la Biserica, turn, zid de incinta, anexe şi dotarea acestora;
- **P pp** - Amenajarea de spații verzi pentru recreere;
- **Cr** - Căi de comunicație propuse pe trasee noi.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire individuală și locuințe secundare sau de vacanță, funcțiuni complementare, instituții și servicii de interes public, culte, loisir, activități comerciale, economice, meșteșugărești, de producție și depozitare, gospodărie comunală, spații plantate, spații publice
- Nu se încurajează extinderea trupurilor existente într-o tipologie liniară (în lungul drumurilor principale de intrare/ieșire din localitate)
- În siturile arheologice şi zonele lor de protecție orice intervenție se va face cu avizul M.C. – D.J.C. Iaşi. Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecție a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.

- **Se admit utilizarea unor cladiri si sisteme constructive traditionale, sanatoase si care si-au dovedit trainicia in sute de ani de existenta.**
- **Se va asigura coerența volumetrică de ansamblu în care se integrează şi se va face în funcție de specificul localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot şi distanțele dintre acestea conform ierarhizarii.**
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P + 1 cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
- Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;

- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire şi completare a echipării tehnico – edilitare.
- Autorizarea/desfiinţarea **imobilelor cu valoare arhitectuala si istorica deosebita** (valoare culturala medie si mica identificate pe planse cu numere 1- 44, 45-104) se va face pe baza şi în conformitate cu avizul Direcției pentru Cultură a județului Iași

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Categoriile generale de intervenții admisibile în ZONA CONSTRUITA PROTEJATA – ZIR III SCHITU HADAMBU

- intervenții care conservă, restaurează şi pun în valoare monumentul istoric (clădirile/construcțiile, anexele şi amenajările), cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice şi zonele construite protejate;
- elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor şi vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii şi cu înscrisurile pe care le cuprind. Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre ansamblul monument istoric, prin poziționarea elementelor de signalistică.
- Este interzisă desfiinţarea componentelor ansamblului monument istoric;
- Punerea în valoare a imobilului monument istoric prin protejarea imaginii şi a cadrului natural în care sunt amplasate;
- Este permisă edificarea de volume noi în incinta monumentului istoric numai în condițiile prevăzute de legislație şi având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate şi amplasament întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii;
- Nu se recomandă desfiinţarea imobilelor cu valoare culturală locală mică;
- inserţii de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului şi numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta organizarea spațială existentă şi în special scara şi mărimea lotului, impuse de calitatea şi valoarea ansamblului de construcții existente, având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate şi amplasament, întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii şi cu avizul Ministerului Culturii.
- Este recomandată elaborarea unui regulament privind publicitatea stradală în Z.C.P. cu respectarea Legii nr. 185/2013, republicată, privind amplasarea şi autorizarea mijloacelor de publicitate (delimitarea zonelor de publicitate restrânsă şi amplasare a mijloacelor de publicitate). Firmele luminoase / neluminoase şi elemente de publicitate se vor realiza la aceeaşi cotă şi cu aceleaşi materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Se interzic totemurile, panouri publicitare de mari dimensiuni, precum şi culorile puternice (roşu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citron, roz, mov ş.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Firmele se vor amplasa la aceeaşi cotă față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.
- **În siturile arheologice şi zonele lor de protecţie orice intervenţie se va face cu avizul M.C. – D.J.C. Iaşi. Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecţie a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.**

- Zona construită protejată determinată de o concentrare de clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, imobile cu valoare culturală locală și de menținerea unor caracteristici istorice ale țesutului urban

- Se pot autoriza constructii din domeniul obiectivelor de utilitate publica pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, conform H.G. 525/1996 si a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publica si stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privata in domeniul proprietatii private al unitatilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
- Intervenții care conservă, restaurează şi pun în valoare clădirile cu valoare arhitecturală și istorică deosebită (valoare culturală medie)
- In cazul *construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită* (valoare culturală locală medie) este obligatorie conservarea clădirilor existente și sunt permise lucrări de reabilitare, extindere şi punere în valoare.
- Este permisă edificarea de volume noi în incinta clădirilor cu valoare arhitecturală și istorică deosebită cu următoarele condiții:

- construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente vor pune în valoare construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit;
- amplasarea noilor construcții va ține cont de ierarhia tradițională: casa istorică rămâne dominantă în peisajul gospodăriei, celelalte construcții se vor subordona acesteia
- pentru noile construcții se vor utiliza materiale compatibile cu clădirea istorică; culorile vor fi deschise, pastelate, tradiționale: alb, albastru, verde
- nu se recomandă desființarea imobilelor cu valoare culturală locală mică;
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului şi numai cu avizul DJC Iași; acestea vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea şi valoarea ansamblului de construcții existente.

- Autorizarea lucrărilor de construire și/sau desființare asupra construcțiilor cu valoare locală de patrimoniu construit cu grad mediu de protecție (clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită) și pe parcelele pe care sunt amplasate acestea se va face pe baza prevederilor din prezentul RLU înscrise în certificatul de urbanism și cu **avizul DJC Iaşi**
- **Iimobile cu valoare arhitectuala si istorica deosebita medie si mica (identificate pe pansa de Reglementari 3.1cu numere 1-44 , 45-104) trebuiesc protejate prin interdictia desfiintarii si prin interzicerea finisajelor diferite fata de cele initiale. Pentru acestea nu se va elibera autorizatia de construire decat cu AVIZUL DIRECTIEI JUDETENE DE CULTURA IASI.**
- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii. .
- Anexele din prelungirea casei pot fi supraetajate/supraînălțate, cu condiția să se păstreze ierahia volumelor, iar coama acoperișului să nu ajungă la același nivel cu cel al casei tradiționale / principale

- **Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului şi integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.**
- **Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea şi evidențierea relației şi a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte şi față de drum, ca şi limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie şi/ sau extindere), conversia funcțională şi volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local şi integrarea construcției şi a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.**
- **Intervențiile pe construcțiile existente şi construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze aşezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.**
- **La interventii se va impune revenirea la arhitectura initiala exterioara a cladirilor vechi in schimbul permisiunii de a se construi extinderi sau corpuri noi in aliniamentele specificate in planul atatsat;**
- Se pot autoriza lucrarile de modernizare a tramei stradale principale si secundare, precum si realizarea de noi trasee stradale – dupa intocmirea documentatiei de specialitate si declararea de utilitate publica a zonei (legea nr . 33-1994) daca traseele afecteaza proprietatile private;

UTILIZĂRI INTERZISE

- În ZONA CONSTRUITA PROTEJATA autorizarea/desființarea se va face pe baza şi în conformitate cu avizul Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Iaşi

- Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii istorico-arhitecturale şi urbanistice întocmite de specialişti atestați de Ministerul Culturii)

- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație şi având la bază un studiu istorico-arhitectural şi/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

- Se interzice desființarea clădirilor cu valoare arhitecturală şi istorică deosebită (locuințe tradiționale considerate clădiri cu valoare culturală locală medie); intervențiile asupra acestor clădiri necesită avizul DJC Iaşi

- Nu se recomandă desființarea clădirilor cu valoare culturală mică, acestea păstrând o parte din caracteristicile tradiționale, chiar dacă sunt de dată mai recentă

- Este interzisă desființarea fântânilor existente în teren, marcate în planşele *3.1 – 3.2. Zone construite protejate.* Sunt permise doar intervenții de conservare, restaurare, punere în valoare.

- Este interzisă desființarea imobilelor cu valoare culturală locală medie (*clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită*) se propune conservare şi restaurare

  - nu este recomandată desființarea imobilelor cu valoare culturală locală mică;

  - punerea în valoare a imobilelor identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (grad mediu şi redus de protecție), prin protejarea imaginii şi a țesutului urban în care sunt amplasate;

- inserții de construcții noi vor respecta organizarea spațială existentă şi în special scara şi mărimea lotului, impuse de calitatea şi valoarea ansamblului de construcții existente.

- **Orice fel de constructii si amenajari care, prin functiune, configuratie arhitecturala sau amplasarnent compromit aspectul general al zonei, distrug coerenta tesutului rural existent sau afecteaza valoarea monumentului sau a zonei protejate a acestuia.**
- **In zona de protectie a monumentelor istorice nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitati mediului construit si anume: vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, gatere, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat cele manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni.**
- **Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor refolosibile sau a deseurilor.**
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale refolosibile sau stații de transfer a deşeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele haşurate – cu eroziuni şi iunundații până la efectuarea unor studii de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate şi modul de eliminare a eroziunilor;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

- Cr DJ drum judetean – 12,00 m între axul drumului şi garduri sau construcții;
- Cr Dc drum comunal – 10,00 m între axul drumului şi garduri sau construcții;
- TEa gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- AH albii – 15 m;
- ISct cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- TEel LEA – conform aviz FURNIZOR DE ENERGIE ELECRICĂ;
  - 24m. zona de protecție la 20KV
  - 36m. zona de protecție la 110KV

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcelele localităților sunt împărțite, din motive tradiționale de utilizare a terenului, într-o parte construită (CC) şi o parte plantată (arabil, livezi, pășuni, fâneață). Se impune păstrarea acestei diviziuni de utilizare, prin limitarea părții construibile.

Indiferent de tipul intervenției solicitate, modificările elementelor determinante ale țesutului urban în cazul clădirilor izolate identificate ca valori de patrimoniu local neclasat sunt admise cu următoarele condiții:

- este interzisă modificarea parcelarului (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor protejate: cu grad mediu de protecție, cu excepția situa-

ților în care se reîntregește parcela istorică, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC

- se va reveni la forma originară a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens
- se pot accepta modificări ale structurii parcelarului cu următoarele condiții: conservarea modului istoric de ocupare a parcelei (pe o limită laterală de proprietate și pe aliniament);
- pentru parcele noi, parcela este construibilă dacă respectă următoarele condiții (dimensiunile se referă la întreaga parcelă – cadastrală/urbanistică, cu toate folosințele sale):

Parcela se considera construibila daca indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

Tabel 11. Caracteristicile parcelelor **noi** pentru locuințe

ZIR	Caracteristicile parcelelor noi pentru locuințe			
	Suprafață minimă mp	Formă	Deschiderea minimă (m)	Bandă de construibilitate (m)
ZIR II. - Mironeasa	1500mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite	15	70
ZIR II.– La Lingurari	700 mp	Poligoane regulate / neregulate	15	-
ZIR II. - Brustureț	1500mp	poligoane regulate / parcele dreptunghice alungite	15	55
ZIR III. - Urșița	2000 mp	poligoane regulate și neregulate	20	-
ZIR III.– Schitu Hadâmbului	2000 mp	poligoane regulate și neregulate	20	70

- **Suprafața minimă a parcelei construibile este de 2000 mp; deschiderea minimă la stradă este de 20 m. Pentru instituțiile publice cu caracter special se stabilesc prevederile de mai jos:**

Tabel 12. Caracteristicile parcelelor noi pentru instituții publice

Instituție	Caracteristicile parcelelor – Instituții publice		Amplasarea pe parcelă
	Suprafață mp	Formă	
Școala	4000	Regulată, neregulată	izolat/ pavilionar
Grădinița	2500	Regulată	Izolat
Cămin cultural /Muzeu	2000	Regulată	Izolat
Biserică	5000	Neregulată	Izolat
Dispensar	1500	Regulată, neregulată	izolat/ pavilionar

- este interzisă divizarea parcelelor în loturi mici cu acces dintr-o singură circulație de tip fundătură sau servitute de trecere, fiind specifică ocuparea în zona dinspre stradă

- **Pentru constructii administrative, de invatamant, sanatate, sportive si de turism cultura, cult se considera construibile parcelele care au dimensiuni minime intre 1500 m. si 4000 m. Frontul minim la strada se recomanda a fi intre 16 m. - 20m.**
  - **Iimobile cu valoare arhitectuala si istorica medie si mica (identificate pe pansa de Reglementari 3.1cu numere 1-44, 45-104) trebuiesc protejate prin interdictia desfiintarii si prin interzicerea finisajelor diferite fata de cele initiale. Pentru acestea nu se va elibera autorizatia de construire decat cu AVIZUL DIRECTIEI JUDETENE DE CULTURA IASI.**
- Este permisă amplasarea mai multor corpuri de clădire pe parcelă; anexele se vor subordona ca volumetrie, gabarit, înălțime clădirii principale; de obicei anexele se amplasează în zona din spate a casei.
- Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu latimea minima de 4,00 m.
- Nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile ;
- Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, având de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public şi proprietatea privată ;
  - Racordarea aliniamentelor la intersectațiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m. pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de 7,0m. pe cele de categoria a III-a ;
  - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția **să nu lase aparente calcane** ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;
- **In cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:**
  - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
  - retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III şi **5.0** metri pe străzi de categoria II şi I;
  - retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate şi echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 7,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă şi belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze încadrarea în țesutul rural a construcțiilor propuse şi armonizarea cu scara şi modul de distribuție pe lot.
- In zona drumurilor județene, sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între axul drumului si garduri sau construcții :
- minim 12,00m - drumuri județene

- minim 10,00m - drumurile comunale
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre şi limita proprietății vecine, iar intre balcoane si limita proprietății vecine a distanței de 2,00 m, conform **Codului Civil, adica:**
  - **amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.**

  In cazul in care nu se pot respecta prevederile prezentului Regulament de Urbanism se va aplica regula impusa de Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 612 si anume
  - **Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.(acord notarial al vecinului) Codul Civil cap. 3 sect. 1 art. 615**
  - **Distanța minimă pentru fereastra de vedere(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, şi în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar şi până la această linie.**
- **clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată şi se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornişe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;**
- **în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat**;
- **retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.**
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu şi alte norme tehnice specifice;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este şi linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornişe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

- **Amplasarea construcţiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi a ierarhizării specifice pe parcelă a construcţiilor, asigurându-se coerenţa ansamblului şi integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menţinerea sau refacerea identităţii spaţiului tipic rural, este importantă preluarea şi evidenţierea relaţiei şi a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulaţiile, gabaritele, orientarea construcţiilor unele faţă de celelalte şi faţă de drum, ca şi limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.**
- **Amplasarea pe lot se va face conform specificului localităţii, în funcţie de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenţi de aer, prezenţa unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliţă, număr de clădiri amplasate pe lot şi distanţele dintre acestea (ierarhizare).**
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornişă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.
    - Pentru documentațiile de urbanism privind PUZ / PUD, identificarea compartimentelor de incendiu, căilor de acces pentru intervenție şi sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementărilor tehnice şi legislative.

CIRCULAȚII ŞI ACCESE

- Se vor conserva şi reabilita traseele drumurilor istorice principale DC şi a celor secundare De (drumuri de exploatare) in extravilan.
- Se păstrează trama stradală specifică satului românesc de deal cu trasee sinuoase, determinate de formele de relief fiind amplasate cu precădere pe văi.
- Trama stradală propusă în limitele intravilanului existent trebuie să se racordeze la trama stradală a țesutului existent cu care se învecinează şi să asigure continuitatea traseelor şi a pofilelor.
- Este obligatorie conservarea şi reabilitarea drumurilor şi aleilor istorice care deservesc ansamblul mănăstiresc
- Lucrările de reabilitare ale străzilor şi drumurilor vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă în perimetrul siturilor arheologice şi de supraveghere arheologică în zona de protecție a siturilor arheologice.
- Asfaltarea drumurilor trebuie să se limiteze la drumurile principale şi străzile din localități şi să includă o atentă rezolvare a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale, a terasamentelor, care se vor realiza folosind în special materiale locale. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea lor superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului sau a stratului de uzură.
- Drenajul căilor de circulație trebuie realizat cu șanțuri deschise cu vegetație în extravilan și placate cu piatră perforată pentru scurgerea apelor în localitate.
- Elementele de siguranță a drumului (podețe, ziduri de sprijin, balustrade etc.) vor fi realizate din materiale locale: zidăria din piatră naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului
- Aleile pietonale se vor pava cu materiale naturale: piatră cioplită de râu sau de calcar

- Zonele de parcare vor fi realizate din pietriș compactat (criblură spartă), din materiale locale. Sunt interzise pavelele de beton şi zonele asfaltate. Parcările vor fi integrate în vegetație.
- Pistele pentru biciclete între sate sunt foarte necesare și sunt obligatoriu de făcut de către autoritățile locale pentru ușurarea transportului de scurt parcurs atât pentru localnici, cât și pentru turiști.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;
- **Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul untii teritoriale de pompieri militari, altfel sa se asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, precum si accesul autospecialelor de interventie spre drumul public.**
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât şi cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar şi a persoanelor cu dizabilitati.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- **Se va prevede cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.**

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localităților studiate: Mironeasa, Schitu Hadâmbului, Urșița
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit din vecinătate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.

- Se admit înălțimi de maxim P + 1niveluri;
- **În zona de protecție a monumentelor istorice, în interiorul siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție, și în imobilele cu clădiri precum valoare arhitecturală sau istorică deosebită și în vecinătatea acestora, înălțimea construcțiilor noi va fi P (parter), Hmax cornișă = 5,5 m, în formulele S+P/P**
- Pentru funcțiunile publice propuse se admit şi clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- **Pentru noile corpuri de clădire cu dimensiuni mari în plan, fie că sunt amplasate pe teren liber sau completări ale construcțiilor existente în gospodării, masivitatea acestora va fi atenuată prin fragmentări ale volumului în două sau trei corpuri, prin denivelări ale acoperișului sau prin articulări cu spații semideschise.**
- **Extinderile anexelor existente nu depășesc înălțimea la coamă a celei mai înalte Gospodăriile pot fi considerate complete, nemaipermițând amplasarea de corpuri noi de clădire sau extinderea celor existente.**
- În culoarele rezervate rețelelor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea şi să se înscrie în caracterul general tradițional al satului şi al subzonei istorico – geografice din care face parte. Caracteristicele clădirilor tradiționale sunt următoarele: au dimensiuni mici (70mp) şi medii (100mp) şi sunt amplasate izolat pe parcelă; este formată din: prispă, o tindă, câte o cameră în stânga şi în dreapta acesteia, cărora li se adaugă uneori în spate sau lateral chilerul. Cele mai întâlnite sunt casele cu prispă pe una sau două laturi, dar cel mai adesea cu prispă pe fațadă lungă care este expusă străzii. În general, fațadele principale sunt simetrice şi uneori prezintă un foişor central. Acoperişul este în patru ape cu învelitoare tradițională din țiglă ceramică sau tablă plană.
- **S amprentă pe teren / corp de clădire = 120 mp; sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT şi CUT.** Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți
- Locuințele pot avea prispe sau cursive din lemn, pe una sau doua dintre fațade, pe întreaga fațada sau pe un fragment al acesteia
- Este permisă configurarea acoperişului cu şarpantă în 4 ape cu înclinarea specifică zonei pentru adaptarea la condițiile climatice şi corespunzătoare materialului de învelitoare folosit (50-55 gr.). se interzic acoperişurile în două ape cu ruptură de pantă şi ape inegale, nespecifice locului. Configurarea cu şarpantă în 2 ape este permisă anexelor gospodăreşti
- Invelitoarea acoperişului va fi din draniță, şiță, şindrilă, țiglă ceramică, tablă plană în culoarea specifică materialului. Se interzic învelitorile din țiglă metalică, azbest.
- Nu este permisă acoperirea în terasă, cu excepția acoperişurilor înierbate, cu acoperişgrădină, situată în afara vetrei satului / ZCP. Aceasta este o bună soluție de integrare a casei în peisaj. Poate fi vorba de o casă de vacanță/ weekend, dependințe etc
- Extinderile nu vor fi supradimensionate în raport cu vecinătățile şi clădirea principală, se va ține cont de materialele şi tehnicile specifice locului
- Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăşi 50% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină
- Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra şi cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țiglă metalică şi membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum şi baluştrii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, galben, verde neon s.a.).
- Pentru fațade se vor utiliza culorile specifice comunei: alb, bleu, albastru, verde; fondul va fi întro nuanță pastelată, deschisă, accentul de culoare fiind permis pentru tâmplărie, prispe, cornişe
- Tâmplăria va fi din lemn în culoarea naturală sau vopsit în culorile specifice zonei: alb, bleu, albastru, verde; sunt permise obloanele din lemn în culorile menționate
- Pentru iluminarea spațiilor de la mansardă se vor folosi ferestre de mansardă (ferestre aflate în planul învelitorii) care nu vor fi vizibile din spațiul public sau lucarne de forme simple (, triunghiulare, patrulatere alungite pe direcția orizontală, hublou – conform celor existente la casele tradiționale). Sunt interzise lucarnele cu forme agresive şi sau de mari dimensiuni.

- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

- Edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - şi o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităților.
- Se vor conserva obligatoriu forma şi aspectul clădirilor (interioară şi exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea şi decorația lor în cazul imobilelor grad mediu de protecție. Se impune conservarea materialelor originare. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare, acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.
- In cazul imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea şi tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale / funerare / amenajărilor.
- Construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente în imobile protejate vor pune în valoare construcțiile cu grade de protecție;
- Invelitorile din materiale nepotrivite (azbest, carton bituminat, ş.a.) se vor înlocui cu materialele specifice zonei: țiglă ceramică sau tablă plană
- La construire se vor folosi tehnici şi materiale caracteristice zonei: zidărie de cărămidă sau piatră, fundație de piatră; finisaje - văruieli în culori deschise, tâmplărie din lemn. Anexele şi construcțiile/ amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale.
- Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra şi cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țiglă metalică şi membranele bituminoase; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, galben, verde neon s.a.)
- **Pentru construcțiile existente, cât şi construcțiile propuse se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale originale şi a meşterilor care încă mai există în zonă.**
- **Se recomandă refolosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, şoproanelor, şurilor şi a altor construcții, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiționale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esențiale ale arhitecturii tradiționale.**
- **Modalitățile de extindere se pot realiza:**
  - prin reconversia şi extinderea anexelor: şoproane, grajduri, şuri;
  - în continuarea volumului, la aceeaşi înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperişul existent, păstrând însă forma acestuia şi respectând ierarhia volumelor;
  - ca volum nou, similar ca formă şi proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
  - pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.
- **Contrucțiile cu gabarit mic, cele cu gabarit mijlociu şi cele cu gabarit mare, care pot fi realizate sub formă de ansamblu pavilionar şi se încadrează în țesutul local, vor fi amplasate în vatra satului sau la marginea acestuia, ținând cont de amplasarea clădirilor din vecinătate, pentru a asigura însorirea, igiena şi coerența arealului din care vor face parte.**

- **Construcţiile cu gabarit mare, monovolum, care depăşesc scara locului, vor fi obligatoriu amplasate în afara satului, la marginea localităţii, într-o zonă neocupată de ţesutul specific local, fără să agreseze peisajul şi perspectivele importante către sat. În general, se recomandă ca acestea să fie amplasate într-o zonă în afara conurilor de vizibilitate importante, chiar la o depărtare mai mare de sat.**
- **Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60o, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar şi cu specificul zonei.**
- **Pentru a determina un imagine unitară a centrului comunei, se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.**
- **Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.**
- **Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. În funcție de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din stuf, trestie, paie de secară şi țiglă ceramică profilată trasă nesmălțuită. Acolo unde contextul local permite, învelitoarea poate fi şi din şindrilă. Se vor folosi materiale şi tehnologii locale sau care pornesc/ derivă din tehnologii locale, fără a avea efecte negative asupra destinației construcției. Se vor păstra sistemul de lățuire şi dispunerea specific locală a pieselor de învelitoare, inclusiv forma şi dimensiunile acestora.**
- **Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei şi a volumetriei existente în zonă. Acoperişul va fi cât mai simplu, în patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale, din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din ţiglă ceramică profilată nesmălțuită, cu păstrarea streşinii (specifice materialelor şi tradiției locale). Se acceptă şi învelitorile din şindrile bituminoase, în culori din gama materialelor locale, pentru pante mai mici ale acoperişurilor tradiționale.**
- **Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, lutul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.**
- **Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți şi soclu (de multe ori, soluțiile alese sunt inadecvate folosirii la exterior: atât acestea, cât şi materialele de punere în operă nu rezistă la cicluri repetate de îngheț/ dezgheț, deteriorându-se în timp foarte scurt şi de multe ori chiar favorizând apariția infiltrațiilor), sau tabla (tablă plană, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul, similipiatra etc.**
- **Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic". Conceptul de „rustic" este diferit de conceptul de „tradițional". Se pot folosi soluții şi alcătuiri constructive naturale pentru pereți vegetali şi acoperişuri înierbate cu pantă plată sau accentuată.**
- Garajele şi anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceleaşi nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri, copertină şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- **Amenajarea exterioară a terenului depinde de necesitățile gospodăriei şi este realizată din materiale locale: pietriş, piatră de râu, lespezi de piatră, pământ bătut, eventual alei înierbate. În cazul gospodăriilor vechi tradiționale, amenajarea exterioară a terenului era minimalistă şi consta în alei care legau casa de anexe, iar trotuarele lipseau.**
- **Mai recent,la trotuare şi alei s-a folosit betonul. Terenul este amenajat în aşa fel încât pantele să îndepărteze apele de lângă construcții şi să le direcționeze către spațiile verzi.**
- **Vegetația exterioară deține un rol important în amenajarea curții, având funcție atât utilitară (pomi şi arbuşti fructiferi, viță de vie, plantații de protecție, umbrire), cât şi decorativă (flori, arbuşti).**
- **La nivelul spațiului public, se vor reface aliniamentele existente la nivelul străzii (pomi fructiferi sau alte aliniamente specifice fiecărei localități/ zone din interiorul localității).**
- **Se va conserva biodiversitatea (inclusiv păstrarea lângă construcții a speciilor de păsări şi animale care asigură echilibrul ecosistemului: rândunele, cucuvele, lilieci, vrăbii etc.), prin folosirea plantelor autohtone specifice zonei şi a practicilor agricole tradiționale.**
- **În cadrul amenajării, se va păstra ierarhizarea parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spațiile de grădină decorativă, livadă, fâneață (după caz). Suprafața spațiilor verzi va fi predominantă în cadrul gospodăriei (minimum 60 % din suprafața terenului în cazul loturilor răsfirate/risipite). Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative şi livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.**
- **Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depăşesc scara locului (vegetație care trebuie sa fie prezentă şi pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuştilor.**

În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- se impune restaurarea şi conservarea împrejmuirilor istorice care s-au păstrat ale imobilelor protejate: cu grad mediu şi redus de protecție
- În cazul în care se impune înlocuirea, se va aplica formula consacrată în arhitectura tradițională locală: ulucă lată (cca 10-15 cm) din lemn poziționată vertical cu înălțimea maximă de 1,70 m şi vopsite în culori specifice: alb, gri, bleu, albastru, verde.
- Se interzic gardurile din fier forjat, panouri de beton, precum şi folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- Se impune conservarea împrejmuirilor istorice; se impune conservarea tuturor împrejmuirilor din lemn care păstrează aspectul tradițional al localităților.
- Imprejmuirile vor fi din lemn, cu uluca lată (cca 10-15 cm) poziționată vertical, cu o înălțime max. 1,70 m, vopsite în culori specifice: alb, gri, bleu, albastru, verde sau culoarea naturală a lemnului
- Imprejmuirea poate avea şi un soclu de piatră de 20-30 cm şi partea superioară din ulucă de lemn; înălțimea finală va fi de max. 1,70 m.

- Se vor păstra accese separate pentru om și una pentru animale, căruță / mașină.
- **Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, nuiele, fier forjat, piatra, zidarie si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.**
- **In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate. Daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.**
- **Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime cu soclu plin pana la 30 cm si panouri de lemn, de nuiele sau plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.**
- **Gardurile din împletitură de nuiele sau din leațuri, pentru delimitarea între grădini;**
- **Gardurile din scânduri de lemn montate vertical, neacoperite sau acoperite cu streaşină din scânduri sau draniță (cele acoperite având cea mai largă răspândire), pentru delimitarea gospodăriei față de uliță/stradă şi uneori pe hotarul dintre vecini.**
- **Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.**
- **Fântânile din interiorul gospodăriilor sunt în majoritate cele cu roată, mai rar cu cumpănă, cu puțul zidit din piatră, cu ghizdul din lemn sau mai recent din beton. Fântânile cu roată sunt de obicei închise, între ghizd şi acoperiş, cu grilaje din şipci. Acoperişul, în două ape sau mai complicat ca volumetrie, este învelit cu draniță. Pe lângă rolul funcțional, fântânile specifice zonei au şi un rol decorativ în ansamblul gospodăriei. Se va evita, pe cât posibil, utilizarea betonului la ghizduri. Nu se vor folosi materiale ca metalul, materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (răşini, PVC, mase plastice, fibre de sticlă).**

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare a terenului – POT - exprima raportul dintre suprafata construita si suprafata terenului considerat conform art.15 si Anexa nr. 2 din RGU
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 30% pentru construcțiile noi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT exprima raportul dintre suprafata desfasurata (suprafetele adunate ale tuturor nivelelor) si suprafata terenului considerat.
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,60 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi;
- Modificarea POT, CUT se poate face prin intocmire documentatii de urbanism PUZ sau PUD, conf. Art. 32, alin.(7) din Legea 350/2001 modificata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, documentatii ce vor fi avizate de compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Iasi si aprobate de Consiliul Local al com.Mironeasa.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Pentru orice lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate (asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), în procesul de autorizare, se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Iaşi (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice) / M.C. – C.N.M.I.
- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului şi se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural şi construit.

- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

- ZONA DE SITURI ARHEOLOGICE - extravilan

CARACTERUL ZONEI

Teritoriul Administrativ al comunei Mironeasa a fost impartit in trei Zone Istorice de Rreferinta (ZIR I, ZIR II, ZIR IIII) Astfel cele 10 Situri arheologice sunt situate in intravilanul si extravilanul comunei Mironeasa, (conf. Plansei de Incadrare in Teritoriu 01)

Existent:

- SITURI ARHEOLOGICE PE TERITORIUL COMUNEI MIRONEASA cuprinde toate siturile arheologice de pe raza comunei **Mironeasa** publicate în *Repertoriul arheologic al județului Iasi*, **conform Studiului de Urbanism Istoric si de Arhitectura intocmit de SC UHM RESEARCH & PLANNING SRL Bucuresti. SITURI ARHEOLOGICE PROPUSE PENTRU A FI INCLUSE IN R.A.N.**

Nr. crt.	Cod RAN	Denumire	Localitate	Datare
1.	-	Sit arheologic Mironeasa „Mai sus de saivan”	La nord est de loc. Mironeasa ZIR I,II	Eneolitic Cucuteni (faza A)
2.	-	Sit arheologic Mironeasa „Cotu lanului” (pe mosie)	La est de loc. Mironeasa ZIR I,II	Hallstatt-ului timpuriu si sec. II-IV
3.	-	Sit arheologic Mironeasa „La ocol”	La sud-est in loc. Mironeasa ZIR I,II	Eneolitic cultura Cucuteni
4.	-	Sit arheologic Mironeasa „Dealul Muha”	La sud de loc. Mironeasa ZIR I,II	Eneolitic (cultura Cucuteni) epoca bronzului timpuriu (culturaHorodistea- Fotesti)
5.	-	Sit arheologic Mironeasa „Dealul Ciobinti”	La sud-est de loc. Mironeasa ZIR I,II	Preistorie
6.	-	Sit arheologic Mironeasa „Tarlaua Brusturet”	La vest de loc. Mironeasa-intravilan	epoca bronzului timpuriu (culturaHorodistea- Fotesti) sec.XVII- XVIII
7.	-	Sit arheologic Mironeasa „Tarlaua Izlaz”	La vest de loc. Mironeasa ZIR II	Hallstatt
8.	-	Sit arheologic Mironeasa „Vatra satului”	In centrul loc. Mironeasa ZIR II	Hallstatt
9.	Cod LMI IS-II-a-A-04242	Sit arheologic Schitului Hadâmbului- Manastirea Hadambu	In centrul loc. Schitu Hadâmbu ZIR III	sec. XVII
10.	-	Sit arheologic Schitului Hadâmbului „Langa Schit”	In centrul loc. Schitu Hadâmbu ZIR III	sec.XVI- XVII

Propus:

IS ct - Conservarea siturilor arheologice prin stabilirea zonei de protectie in conformitate cu **articolul 59** *din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice* se constituie zonă de protecţie, suprafaţa delimitată cu o rază de 200 m în localităţi rurale şi 500 m în afara localităţilor, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

Conform Legii 422/2001, articolul 55, aliniatul 1, litera e şi f, privind protejarea monumentelor istorice, constituie contravenţii la regimul de protejare a monumentelor istorice următoarele fapte, dacă, potrivit legii, nu constituie infracţiuni:

e) neprecizarea în certificatul de urbanism a necesităţii obţinerii avizului Ministerului Culturii şi Cultelor sau a serviciilor deconcentrate ale acestuia, după caz, pentru lucrările propuse la monumente istorice în zona de protecţie a acestora ori în zonele protejate;

f) eliberarea autorizaţiilor de construire sau de desfiinţare pentru lucrări la monumente istorice în zonele protejate, fără avizul Ministerului Culturii şi Cultelor ori al serviciilor deconcentrate, după caz.

- **Cr** - Căi de comunicație propuse pe trasee noi.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- se vor menține folosințele istorice ale terenurilor; se vor proteja cu prioritate pădurile, pășunile, fânețele, viile, livezile
- ZIR care cuprind terenuri aflate permanent sau temporar sub ape și terenuri adiacente acestora, terenuri agricole, păduri traversate de râul Urșița și afluentul acestuia, pârâul Brustureț. Se va proteja peisajul specific al cursurilor de apă, cu vegetație mică și medie medie; acolo unde sunt necesare lucrări edilitare (poduri, ziduri de sprijin etc.), acestea vor fi minimale și vor ține cont de protejarea peisajului și a cadrului natural.
- se vor proteja perspectivele spre Dealul Capoteștilor (Pădurea Mironeasa) dinspre satul Schitu Hadâmbului (DC49), precum și dinspre satul Mironeasa, satele istorice Brustureț (DC49) și La Lingurari
- se vor proteja perspectivele spre valea Urșiței și dealurile care o delimitează dinspre trupurile de intravilan ale satului Urșița

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza şi cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. (**art. 23, alin. (1)** din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

În conformitate cu *O.G. nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic*, cu modificările şi completările ulterioare, şi *Legea 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural naţional mobil*, cu modificările şi completările ulterioare, **dacă se realizează intervenţii în sol şi apar vestigii arheologice pe teritoriul comunei, lucrările se opresc şi este anunţată imediat Directia Judeteana de Cultura Iasi**.

- în scopul protejării peisajului, a cadrului natural și a folosințelor istorice (păduri, pășuni, fânețe, vii, livezi) nu se recomandă extinderea necontrolată a intravilanului prin noi trupuri de mari dimensiuni sau extinderea excesivă a celor existente.
- în cazul construirii, se va evita ocuparea pantelor dealurilor, a versanților, construindu-se în zonele de vale, cu cea mai mică altitudine

- lucrările de infrastructură de orice fel vor lua în considerare protejarea peisajului și a cadrului natural
- orice intervenție în sit arheologic (delimitat conf. Studiului arheologic de fundamentare a PUG și RLU) și/sau în zona de protecție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii / DJC Iași

  In cadrul Zonelor Istorice de Rreferinta ZIR II, III: Clădirile se amplasează în sistem pavilionar în acord cu specificul activităţiile silvice, agricole si/sau serviciilor conexe acestora. Sunt permise: „depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spații administrative, aferente acestora, platforme și spații de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe si ciupercarii, adaposturi animale.
- toate construcțiile care se pot executa în teritoriul extravilan, conform prevederilor legale, vor fi realizate în materiale tradiționale: lemn, piatră, cărămidă și se vor integra ca formă și gabarit în peisajul natural, astfel încât să nu afecteze coerența și armonia acestuia
- terenurile agricole nu vor fi împrejmuite. În cazul în care din necesitățile activității agricole se impune realizarea de împrejmuiri, acestea vor fi realizate numai din lemn sau nuiele. Împrejmuirea va fi transparentă și se vor păstra culorile naturale ale materialelor, chiar dacă acestea pot fi tratate contra intemperiilor.
- Se impune menținerea și completarea vegetației existente (pâlcuri de pădure, vii, livezi, fânețe pășuni)
- pentru păstrarea integrității peisajului şi a cadrului natural deosebit se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei. Schimbarea destinației acestor terenuri este interzisă. Se va conserva mozaicul de culturi: pășuni, fânețe, livezi

  În cazul siturilor arheologice zona de protecție se constituie numai din zona ce conține situl arheologic respectiv cu limitele estimate teoretic pentru mărimea arealului de locuire reperat şi determinat.

Modul de intervenție în aceste zone presupune în primul rând realizarea lucrărilor de descărcare de sarcină arheologică. Aceste lucrări se pot executa numai de specialiști şi experți arheologi şi numai pe baza Autorizației de săpătură obținute de aceştia pe baza evaluării de teren din partea Comisie Naționale de Arheologie. Cercetarea arheologică nu necesită obținerea autorizației din partea primărie unității administrative respective.

Lucrările de cercetare arheologică se finanțează de către investitor şi se evidențiază distinct atât în Studiul de fezabilitate al investiției cât şi în Proiectul tehnic. Această prevedere este prevăzută prin OG 43/2000*R şi are caracter obligatoriu sub sancțiunea amenzii contravenționale prevăzute prin aceeaşi lege.

Aceste lucrări conduc către obținerea tuturor informațiilor ştiințifice necesare şi se face prin epuizarea prin săpătură a sitului respectiv. Numai în aceste condiții situl se consideră cercetat exhaustiv şi nu mai prezintă interes ştiințific decât prin menționarea poziționării sale în arealul geografic respectiv.

Dacă în timpul cercetărilor apar complexe arheologice care necesită conservare – tronsoane de zidărie ce au aparținut unor construcții supra şi/sau subterane, alte complexe arheologice (cuptoare, mine, alte instalații cu rol utilitar) – este posibil ca viitoarea construcție ce se va amplasa să fie mutată sau chiar să nu se permită amplasarea acesteia. Hotărârea în acest sens va fi luată, după clasarea complexului respectiv, în cadrul Comisiei Naționale de Arheologie.

UTILIZĂRI INTERZISE

- **ZIR I:** terenuri acoperite de păduri sau destinate activităților silvice. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatării silvice şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră. Construcțiile şi amenajările pot fi amplasate numai la liziera pădurii. Schimbarea destinației acestor terenuri este interzisă.

- **ZIR II:** Terenuri agricole întinse (țarina vetrei Mironeasa) cu aspect de cuvă, din care pot fi admirate toate dealurile înconjurătoare; se încurajează păstrarea folosințelor agricole ale terenurilor (cultura cerealelor şi fânețele). Se va conserva parcelarul agricol cu formele şi dimensiunile specifice cultivării cerealelor şi plantelor. Este interzisă reparcelarea acestora prin operațiuni cadastrale care nu fac obiectul unor documentații de urbanism specifice

- **ZIR III**: se încurajează plantarea de arbori care să conducă la refacerea suprafețelor forestiere pierdute pentru obținerea suprafețelor agricole, astăzi necultivate

- **ZIR III** - se impune creşterea trupurilor de intravilan existente treptat, printr-un proces planificat de creştere organică (dezvoltare etapizată, pe perioade medii şi lungi de timp). Aspectul țesutului noilor trupuri va fi de sat risipit/răsfirat, cu câteva pâlcuri de construcții, drumuri sinuoase dezvoltate pe forma reliefului şi parcelar de forma şi dimensiunile parcelarului tradițional vezi ZIR III.3.2.A

- Toate construcțiile care se pot executa în teritoriul extravilan, conform prevederilor legale, vor avea regimul maxim de înălțime parter (P = 5,50 m la cornișă).

- Refugiile, cabane şi anexele destinate exploatării silvice vor avea corpuri de clădire cu o suprafață maximă de 100mp şi se vor supune regulilor stabilite pentru ZIR.

Pentru siturile arheologic de pe teritoriul comunei Mironeasa , propunem următoarele reglementări urbanistice:

1. interzicerea oricăror lucrări de construire atât pe suprafața sitului, cât şi în zona de protecție, fără avizul Ministerului Culturii sau a serviciilor deconcentrate ale acestuia;

2. interzicerea oricăror lucrări forestiere de scoatere a rădăcinilor de copaci din pământ, atât din cuprinsul sitului arheologic, cât şi din zona de protecție;

3. orice intervenție asupra sitului arheologic, precum şi în zona sa de protecție (cercetare arheologică sau prospecțiuni) se va face pe baza şi în conformitate cu avizul Ministerul Culturii şi a serviciilor publice deconcentrate ale acestuia.

De asemenea, pentru toate siturile arheologice se va respecta legislația cu privire la vânzarea/cumpărarea terenurilor agricole din extravilan, conform *Legii 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan.*

SECTIUNEA II – RECOMANDĂRI SPECIALE

În cazul siturilor arheologice zona de protecție se constituie numai din zona ce conține situl arheologic respectiv cu limitele estimate teoretic pentru mărimea arealului de locuire reperat şi determinat.

Modul de intervenție în aceste zone presupune în primul rând realizarea lucrărilor de descărcare de sarcină arheologică. Aceste lucrări se pot executa numai de specialişti şi experți arheologi şi numai pe baza Autorizației de săpătură obținute de aceştia pe baza evaluării de teren din

partea Comisie Naționale de Arheologie. Cercetarea arheologică nu necesită obținerea autorizației din partea primărie unității administrative respective.

Lucrările de cercetare arheologică se finanțează de către investitor şi se evidențiază distinct atât în Studiul de fezabilitate al investiției cât şi în Proiectul tehnic. Această prevedere este prevăzută prin OG 43/2000*R şi are caracter obligatoriu sub sancțiunea amenzii contravenționale prevăzute prin aceeaşi lege.

Aceste lucrări conduc către obținerea tuturor informațiilor ştiințifice necesare şi se face prin epuizarea prin săpătură a sitului respectiv. Numai în aceste condiții situl se consideră cercetat exhaustiv şi nu mai prezintă interes ştiințific decât prin menționarea poziționării sale în arealul geografic respectiv.

Dacă în timpul cercetărilor apar complexe arheologice care necesită conservare – tronsoane de zidărie ce au aparținut unor construcții supra şi/sau subterane, alte complexe arheologice (cuptoare, mine, alte instalații cu rol utilitar) – este posibil ca viitoarea construcție ce se va amplasa să fie mutată sau chiar să nu se permită amplasarea acesteia. Hotărârea în acest sens va fi luată, după clasarea complexului respectiv, în cadrul Comisiei Naționale de Arheologie.

ÎNTOCMIT,
Arh. Elena Dimitriu

GLOSAR DE TERMENI UTILIZATI IN GHID

1. ARIA CONSTRUITA Aria sectiunii orizontale a cladirii, la cota ±0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior at peretilor. In aria construita nu intra rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 m 2 si nisele cu aria mai mare de 0,4 m 2 , precum si treptele si terasele neacoperite.

2. ARIA DESFASURATA Suma ariilor tuturor nivelurilor unei cladiri.
In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) si ale subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80 m).

3. AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE Actul de autoritate at administratiei publice locale, pe baza caruia se asigura aplicarea masurilor prevazute de lege referitoare la amplasarea. proiectarea, executarea si functionarea constructiilor.

4. AUTORIZARE DIRECTA Autorizarea executarii constructiilor direct pe baza prevederilor cuprinse in Regulamentul general de urbanism pana intocmirea documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale, conform legii.

5. AVIZ Act prin care un avizator, institutie publica sau alga persoand juridica abilitata de lege, exprima rezultatul exprtizei asupra unei documentatii de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

6. AVIZ PREALABIL Actul prin care un avizator exprima, inaintea elaborarii unei documentatii, anumite conditii pe care aceasta documentatie trebuie sa le indeplineasca.

7. AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adopta sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, sa le ceara unui anumit organ at administrat:ei publice specializate, iar la emiterea actului trebuie sa se conformeze acestuia.

8. BILANT TERITORIAL Evaluare cantitativa prin ,care se insumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafeteior de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit.

9. CADASTRU GENERAL Sistemul unitar si obligatoriu de evidenta tehnica, economic si juridica prin care se realizeaza identificarea, inregistrarea si reprezentarea pe harti si planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum si a celorlate bunuri imobile de pe intreg teritoriul tarii indiferent de destinatia lor si de proprietar.

10. CADASTRU IMOBILIAR EDILITAR
Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, avand la baza elementele de control si referinta ale acestuia, in conformitate cu care se intocmesc planuri si registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosinta si posesori (din punct de vedere tehnic. economic si juridic). a retelelor edilitare si a constructillor aferente acestora. precum si a caractensticitor geotehnice ale terenurilor.

11. CERTIFICAT DE URBANISM Act public emis de autoritatile administratiei publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizeaza regimul juridic, economic si tehnic at untli teren, stabilite prin evidentele existente si documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului.

12. CONSTRUCTII PROVIZORII Constructii care au durata de functionare limitata, prestabilita prin autorizatia de construire.

13. DOMENIU PUBLIC Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, piete. cai de comunicatii, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale. tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele. terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, on care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.

Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale (judete, municipii, orase, comune).

14. EXPROPRIERE PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privata, constand in trecerea in proprietatea statului, a judetelor, municipiilor, oraselor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fora scop lucrativ, numai in scopul executarii unor lucrari de utilitate publica de interes national sau local, dupa o dreapta si prealabila despagubire, conform legii.

15. EXTRAVILAN

Teritoriu din afara intravilanului localitatii cuprins in limita teritoriului administrativ, care inglobeaza activitati dependente sau nu de functiunile localitatii. conform planurilor de urbanism si de amenajarea teritoriului.

16. INFRASTRUCTURA

Echioarea tehnica a unei localitati sau a unui teritoriu cu retele tehnice.precum si instalatiile conexe subterane sau supraterane.

Ex.: retele si instalatii de apa, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicatii, drumuri, retele stradale. sisteme de irigatii etc.

17. INSTITUTII PUBLICE

Constructii si amenajari care adapostesc functiuni si activitati destinate utilitat publice ce pot fi in regim de proprietate publica sau privata.

18. INTERDICTIE DE CONSTRUIRE Reglementare impusa pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizarii de constructii si amenajari, continuta in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului, si instituita in conformitate cu prevederile legate. Interdictia poate fi definitiva sau temporara, in functie de continutul si nivelul de aprofundare a studiilor
de amenajare. Zona asupra careia s-a instituit interdictia de construire poate fi considerata grevata de o servitute si considerata, dupa caz, in registrul cadastral.

19. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR inaltimea constructiilor (H) masurata la nivelul fatadei reprezinta diferenta de altitudine dintre nivelul terenului natural si un punct determinat de:

a) streasina, pentru constructiile cu acoperisul in panta continua;
b) punctul de rupere at pantei, pentru acoperisurile mansardate;
c) partea superioara a aticului, pentru cladirile cu acoperis terasa sau cu pante marginite de atic;
d) streasina lucarnelor.

20. MOBILIER URBAN

Lucrari utilitare si decorative amplasate in spatii publice exterioare cuprinzand: obiecte de arta monumentala, fantani, oglinzi de apa, imprejmuiri, scarf, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulatie, panouri de afisaj, firme etc.

21. PATRIMONIU

Totalitatea drepturilor si obligatiilor cu valoare economics si juridica, precum si a bunurilor materiale la care se refera aceste drepturi. apartinand unor persoane fizice sau juridice.

22. PRESCRIPTIE

Dispozitie continuta in regulamentele de urbanism sau in autorizatia de construire prin care se impune realizarea constructiilor sau amenajarilor, cu respectarea unor conditii ce deriva din prevederile legale on din normele tehnice.

23. RAZA DE SERVIRE

Distanta exprimata in m sau timp de acces intre amplasamentul institutiilor publice sau serviciilor si cel al locuintelor, servite de acestea.

Distantele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de institutii publice si servicii sunt stabilite in Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.

24. REGIM DE CONSTRUIRE

Reglementare cuprinsa in proiecte si in regulamente de urbanism care impune modul de amplasare si conformare a constructiilor pe terenurile aferente acestora.
Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea fata de limitele tereului, inaltimea constructiilor si procentul de ocupare a terenului aferent acestor constructii.

25. REGULAMENTE DE URBANISM

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM

Document aprobat de Guvernul Romaniei prin H.G. nr. 525/199 (publicat in Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementeaza activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si autorizarea constructiilor in toate localitatile si unitatile teritorialadministrative.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Documentatie aferenta Planului urbanistic general (PUG) si Planului urbanistic zonal (PUZ), care explica si detaliaza continutul acestor planuri, sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

26. RESTRICTIE Conditie obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activitati, impusa prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

27. REZERVARE
(amplasament rezervat)

Reglementare cuprinsa in proiectele de urbanism si regulamentele aferente acestora prin care se prevede realizarea, in perspective, de constructii si amenajari cu destinatie precizata pe amplasamentele sau zonele delimitate in documentatiile respective.

28. SERVITUTE

Dezmembramant al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusa asupra unui imobil (teren. constructie. spatiu amenajat), pentru uzul si utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

- **Servituti de utilitate publica** Masuri de protectie a bunurilor publice (avand drept consecinta o limitare administrative a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare si ocupare a terenului decat dace sunt continue in documentatiile de urbanism aprobate sau in prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

- Servituti de interes privat

Obligatii reciproce legiferate in Codul civil pentru raporturile ce decurg din relatiile de vecinatate, in scopul impiedicarii litigiilor intre proprietari. Sunt inscrise in registele cadastrale si fac obiectul dreptului civil.

- Servituti de urbanism

Obligatii impuse unui bun funciar, in conformitate cu prevederile legale, limitand dreptul de proprietate intr-un scop de interes public sau privat, continute in documentatiile de urbanism.

29. SIT

Totalitatea elementelor naturale sau/si amenajate care se impugn printr-o perceptie unitara. Situl subordoneaza peisajul si se caracterizeaza printr-o dominanta configurative.

30. SUBZONA Parte dintr-o zone, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiasi regulament.

31. UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.)

Suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural al morfologiei urbane pentru care se pot stabili Acele 4 conditii de construibilitate.

32. ZONA CENTRALA Teritoriu delimitat prin documentatii de urbanism dupa criterii privind concentrarea institutiilor si serviciilor publice (utile localitatii si teritoriului sau de influents) si a infrastructurii tehnico-edilitare,precum si dupa criterii privind densitatea si calitatea constructiilor.

33. ZONA CONSTRUIBILA Teritoriul al localitatii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisa realizarea de not constructii dupa constatarea indeplinirii conditiilor de construibilitate precizate in Regulamentul general de urbanism si in documentatiile de urbanism aprobate.

34. ZONA FUNCTIONALA Zona avand limite determinate prin documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului care stabilesc functiunea sa dominants si celelalte functiuni permise, si reglementeaza unele elements privind modul de exercitare a acestora.

35. **ZONE PROTEJATE** - sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic şi/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural şi/sau cultural şi sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu (L. nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, art. 1, alin (2)).

36. **ZONA PROTEJATA** - zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejmuiri, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate (L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2. Definirea termenilor utilizați în lege).

37. **ZONA CONSTRUITA PROTEJATA** este zona din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin Studiu Istoric General și a cărei protejare - justificată de prezența unor valori istorice, arhitecturale, urbanistice, peisajere – reprezintă un interes public (O. nr. 562/2003 *privind aprobarea reglementării tehnice "Metodologie de elaborare şi conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate"*).

38. **ZONA DE PROTECTIE** - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate (L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2. Definirea termenilor utilizați în lege).

39. ARHITECTURA TRADITIONALA Desemneaza constructiile ridicate de mesteri, de oameni specializati in constructii care si-au preluat cunostintele pe cale orala, din stramosi, care provin din zona etnografica in care edifica, construiesc in claca sau primesc onorariu pentru munca lor. Arhitectura traditionala cuprinde si cladiri cu caracter public (de exemplu biserici).

40. AUTENTICITATEA: presupune a fi in starea de constructie initiala a cladirii, prin pastrarea materialului original care a imbunatatit si s-a patinat odata cu trecerea timpului.

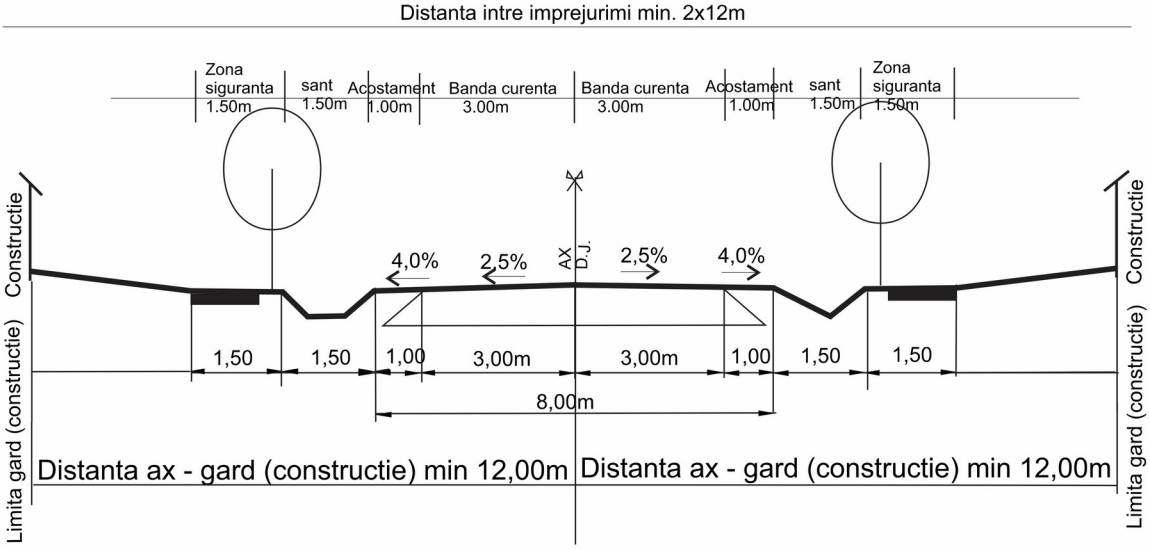
41. LOCUINTE INFORMALE Zone de locuinte dezvoltate la periferia localitatilor urbane sau rurale, in care locuitorii nu au drept de posesie asupra terenurilor si caselor lor**.**

42. LOCUINTE COLECTIVE Locuintele colective sunt constructii ce au cel putin trei nivele.Intr-un imobil colectiv, apartamentele au un spatiu comun destinat circulatiei (holuri,ascensoare, casa scarii) din care se face accesul in fiecare locuinta.Accesul se face diferit fata de locuinta individuala, deoarece aici,exista o intrare principala la intreaga cladire.

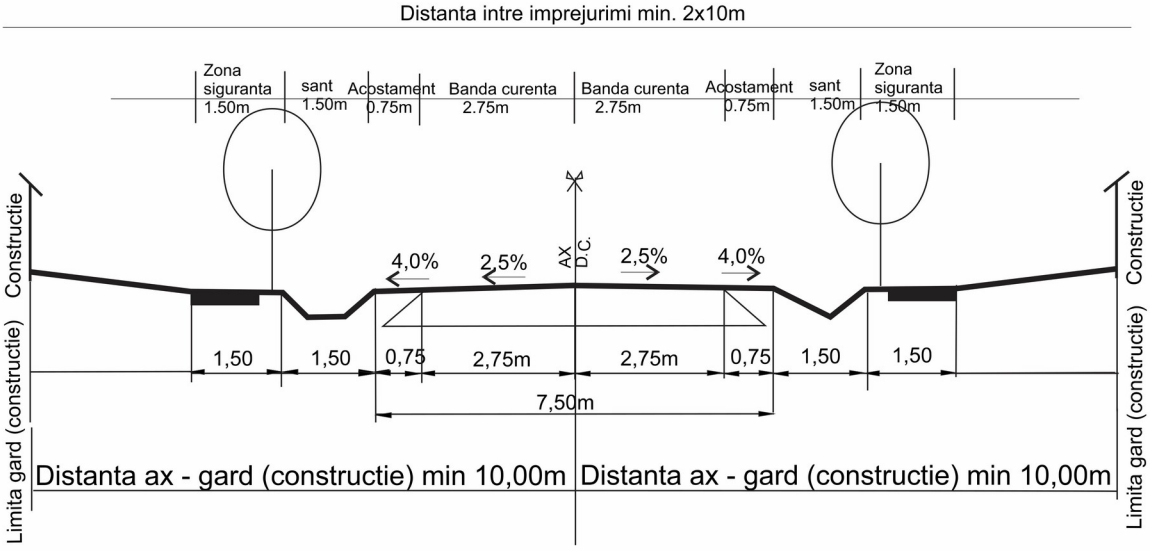
43. LOCUINTE SEMI COLECTIVE clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun;

PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICI DE STRAZI

PROFIL 2 - 2
PROFIL TRANSVERSAL TIP DRUM JUDETEAN



PROFIL 3 - 3
PROFIL TRANSVERSAL TIP DRUM COMUNAL



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- ((((LIMITA ZONEI CENTRALE

ZONIFICARE

- ZONA PENTRU LOCUINȚE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (P+2)
- ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ŞI SERVICII
- ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE(P+4/P+10)
- ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE
- ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE
- ZONA AGREMENT. SPATII VERZI, SPORT
- TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN
- ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ŞI AMENAJĂRI AFERENTE
- ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVIARĂ SI AMENAJĂRI AFERENTE
- ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE
- APE
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

DRUMURI

- DRUM NAȚIONAL
- DRUM COMUNAL
- DRUM JUDEȚEAN
- CALE FERATĂ SIMPLĂ
- DRUMURI PROPUSE

STRAZI IN INTRAVILAN

- STRĂZI CU ÎMBRĂCĂMINTE DEFINITIVE
- STRĂZI CU ÎMBRĂCĂMINTE PROVIZORIE (PĂMÂNT)

ECHIPARE EDILITARĂ

- LEA 20KV EXISTENTĂ
- LEA 110KV EXISTENTĂ
- POST TRANSFORMARE

ZONE DE PROTECȚIE

- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE
- ZONE PROTEJATE FAȚĂ DE CONSTUCȚII ŞI CULOARE TEHNICE
- INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE
- INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORARE PUZ
- ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE APE
- ZONE DE PROTECȚIE CĂI FERATE ,100m

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- LIMITA UTR
- 1 50% 1.5 NUMĂR U.T.R.-P.O.T/C.U.T.

VII ANEXE

ANEXA nr. 1

Legislație cu referiri directe la prevederile cuprinse în P.U.G. şi R.L.U.

Planul Urbanistic General este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau în complementarea acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

În domeniul urbanismului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificari si completari aduse de: Ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; Legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanta nr. 27 din 27 august 2008; Legea 190/2013privind aprobarea OUG nr. 7 din din 11 februarie 2011; Ordonanța nr. 100 din 15 decembrie 2016.
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea PATN - Secțiunea I – Rețele de transport;
- Legea20/2006 privind aprobarea PATN - Secțiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea PATN - Secțiunea III - Zone protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea PATN - Secțiunea IV - Rețeaua de localități;
- Legea 575/2001 privind aprobarea PATN- Secțiunea V- Zone de riscuri naturale;
- Codul civil român;
- H.G.R. nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu completări si modificări: HG 1180/2014;
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 referitor la organizarea şi funcționarea Registrului Urbaniştilor din România, publicat în M.O.nr. 853/18.10.2006.
- H.G.R. nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiective de mobilier urban;

În domeniul construcțiilor

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificarile, ultima modificare prin Ordonanta de urgență nr. 85 din 5.10.2011.
- Normele de aplicare a Legii 50 aprobate prin Ordinul 839/2009.
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții modificata de H.G. nr.498/2001, L. nr.587/2002, L. nr. 123/2007, Legea 177/2015;
- Normele de aplicare nr. 1943 / 2002 a Legii nr. 50 / 1991
- Legea nr. 114 / 1996 – republicată, a locuinței
- Ordonanța Guvernului nr. 63 / 2001 privind înființarea Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C.
- Hotărârea de Guvern nr. 766 / 1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea construcțiilor (Regulamente privind: activitatea de metrologie în construcții; conducerea şi asigurarea calității în construcții; stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor; urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp şi postutilizarea construcțiilor; agrementul tehnic pentru produse, procedee şi echipamente noi în construcții; autorizarea şi acreditarea laboratoarelor de analize şi încercări în construcții; certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții)
- Hotărâre de Guvern nr. 273 / 1994 pentru aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții şi instalații aferente acestora
- Hotărâre de Guvern nr. 925 / 1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare şi expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor şi construcțiilor

- Hotărâre de Guvern nr. 571 / 1998 privind aprobarea Categoriilor de construcţii, instalaţii tehnologice şi alte amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind prevenirea şi stingerea incendiilor
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MapN, MI şi SRI pentru apobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor
- Precizări comune ale MLPAT nr. 5122/NN/1999, MMPS nr. 1384/1999 şi MT nr. 178/1999 privind modul de construire şi virare de către investitori sau proprietari a cotei de 0,5% din valoarea devizului de construcţii, cu corespondent în devizul general al lucrării, cotă aferentă Casei Sociale a Constructorilor

În domeniul administraţiei publice

- Legea nr. 213/1998 actualizată în 2011- privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 - privind administraţia publică locală, republicată în 2008, cu modificările şi completările ulterioare: OUG nr.20/2008, Legea nr. 35/2008, OUG nr.66/2008, Legea nr. 131/2008, OUG 14/2015;
- Legea nr. 188 / 1999 privind statutul funcţionarului public
- Legea nr. 326/2001 a serviciilor publice de gospodărire comunală;
- Legea nr. 69 / 1991/1997 - privind administraţia publică locală;

În domeniul proprietăţii funciare

- Legea nr. 18/1991 republicată în 1998 a fondului funciar, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole şi celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/199;
- Legea 247/2005 care a abrogat legea Legea nr. 54/1998 - privind circulaţia juridică a terenurilor;

- OUG nr. 54/2006, OUG nr. 34/2006 carea abrogă Legea nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 7/1996 republicată în monitorul Oficial nr. 83/7 februarie 2013, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul nr. 897/798 din 2005 al ministrului agriculturii, pădurilor şi dezvoltării rurale şi al ministrului administraţiei şi internelor pentru aprobarea Regulamentului privind conţinutul documentaţiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol;

Actele normative complementare domeniului sunt:

- Legea 265 din 2006 pentru aprobarea O.U.G. nr. 195/2005 - privind protecţia mediului**;**
- Legea 211/2011 privind regimul deşeurilor;
- OG 43/1997 aprobata prin legea 82/1998 şi modificată cu ORDONANŢĂ nr. 7 din 29 ianuarie 2010**,** modificată şi completată cu legea nr. 198/ 9 iulie 2015 privind aprobarea OG nr.7/2010, privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 203/2003 republicată în 2005 privind realizarea, dezvoltarea şi modernizarea reţelei de transport de interes naţional şi european;
- Legea apelor nr. 107/1996, modificată şi completată prin OUG 69/2013;
- Legea nr. 182/2000 - privind protecţia patrimoniului naţional;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările şi completările ulterioare;

- Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 171/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare privind prevenirea şi stingerea incendiilor;
- Ordinul comun al Ministrului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, Şefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală şi al Ministrului Apelor, Pădurilor şi Protecției Mediului nr. 62/N/19.O/288/1.955 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- H.G.R. nr. 382 din 2 aprilie 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- H.G.R. nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare şi conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren şi inundații.
- H.G.R. 930/2005 privind protecția sanitară a surselor şi instalațiilor de aprovizionare cu apă;
- ORDIN nr. 1278 din 20 aprilie 2011 pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară şi a perimetrului de protecție hidrogeologică H.G.R. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- H.G.R. nr. 918/2002 privind stabilirea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului şi pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri.

La baza elaborării ***Planului Urbanistic General al comunei Mironeasa*** se află:

- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/10.03.1999, Ghid privind metodologia de elaborare şi conținutul - cadru al Planului Urbanistic General.
- Ordinul comun al ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne şi al directorului Serviciului Român de Informații nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizării privind avizarea documentațiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701/30.12.2010 privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

ANEXA nr.2

CONDIȚIIDE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO – EDILITARE ŞI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

REȚELE DE ALIMENTARE CU APĂ ŞI CANALIZARE

- SR 8591- 1997 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabileşte distanțele minime între rețele, de la rețelele la fundațiile construcțiilor şi drumuri, funcție de

asigurarea execuţiei lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum şi pentru asigurarea protecţiei sanitare.
Din prescripţiile acestui normativ menţionăm:

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheţ,
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanţă de min. 3 m de fundaţiile construcţiilor, iar în Platformele de intersecţii la min. 40 cm. şi totdeauna deasupra canalizării.

- HG 930 – 2005 – pentru aprobarea normelor speciale privind caractereul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară emis de Ministerul Sănătăţii, impune asigurarea zonei de protecţie sanitară (10m.)pentru sursa de apă şi puţuri de medie adâncime.
- Norme de igienă şi recomandări privind modul de viaţă al populaţiei aprobate de Ministerul Sănătăţii nr. 536 – 1997.

REŢELE DE ALIMENTARE CUENERGIE ELECTRICĂ ŞI TELECOMUNICAŢII

- De- a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanţă de protecţie măsurată din ax de :

- 7 m (min.) – 17m. (max.) pentru LEA 400KV
- 6 m (min.) – 12m. (max.) pentru LEA 220KV
- 9 m (min.) – 18m. (max.) pentru LEA 110KV

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (staţii şi posturi de transformare, linii şi cabluri electrice s.a.) se vor consulta proiectele de specialitate.

Reţelele electrice existente şi propuse în localităţile studiate trebuie să respecte normele existente precum şi cele din domeniile conexe.

În principal se face referire la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 / Normativ pentru construirea instalaţiilor electrice de conexiuni şi transformare, cu tensiuni peste 1KV,

- PE 104/93 - Normativ pentru construirea liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1KV,
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune,
- PE 107/95 - Normativ pentru proiectarea şi execuţia reţelelor de cabluri electrice,
- I Li Ip5 – ICEMENERG 89 - 107/95 - Instrucţiuni de proiectare a încrucişărilor şi apropierilor LEA mt şi LEA jt faţă de linii, instalaţii şi obiective,
- STAS 8591- 91 Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură,
- PE – 122 – 82 – Instrucţiuni privind reglementarea coexistenţei liniilor electriceaeriene cu tensiuni de peste 1KV cu sistemele de îmbunătăţire funciare,
- PE – 124 - Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali şi similari,
- PE – 132 – 95 - Normativ pentru proiectarea reţelelor de distribuţie publică,
- PE – 145 – Normativ privind stabilirea puterilor economice pentru transformatoarele din posturi,
- STAS 1999 - 86 - linii aeriene de telecomunicaţii pe stâlpi,
- STAS 6390 - 80 – Încrucişări de linii aeriene de energie electrică şi linii de telecomunicaţii. Prescripţii.

REŢELE DE GAZE NATURALE ŞI FLUIDE COMBUSTIBILE

Normativ 2006 – Norme tehnice pentru proiectarea şi execuția a conductelor de alimentare din amonte şi de transport dgaye naturale

Normativ 1986 – pentru stabilirea distanțelor din punct de vedere al prevenirii incendiilor dintre obiectivele componente ale instalațiilor tehnologice din industria extractivă de petrol şi gaze,

- NT –DPE -01,05 pentru proiectarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale
- STAS 8591 - 1 - 91 – Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane, executate în săpătură.

ANEXA nr. 3

Art. 1 - Rolul Regulamentului general de urbanism

(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice şi juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum şi a regulamentelor locale de urbanism.
(2) Regulamentul general de urbanism stabileşte, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor şi de amplasare a construcțiilor şi a amenajărilor aferente acestora.
(3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice şi regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Art. 2. Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcțiilor şi amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât şi în extravilan.
(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile şi amenajările cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condițiile stabilite de lege.

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile şi în condițiile stabilite de lege.
(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

- Utilizări permise

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71 alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform Legii.

Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată în 16.10.2006).

- Utilizări permise cu condiții

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 art. 81).

Construcțiile care prin natură şi destinație nu pot fi în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea nr. 18/1991 (republicată în 1998 şi completată cu Legea 47 -2007), vor avea procente minimale de ocupare a terenului şi se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995 (art. 8 şi Anexa II).

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MApN, MI şi SRI.

- Utilizări interzise

Nu se admit construcţii pe terenuri de clasa I şi II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare sau plantate cu vii şi livezi (Legea nr. 18/1991 art. 71).

Articolul 4 - Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.
(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective:
(a) completarea zonelor centrale, potrivit condiţiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituţiile publice, precum şi serviciile de interes general;
(b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare;
(c) amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
(3) Prin autorizaţia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

- Utilizări permise

Toate tipurile de construcţii şi amenajări care îndeplinesc condiţiile impuse de lege şi de prezentul Regulament.

- Utilizări permise cu condiţii

- Construcţii în localităţi situate în zone protejate datorită sensibilităţii zonelor geografice în care sunt amplasate (litoral, zone montane, rezervaţii ale biosferei, rezervaţii de arhitectură).

- Construcţii amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MApN, MI, SRI, în zona de frontieră, etc.

- Utilizări interzise

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentaţii aprobate se interzice autorizarea construcţiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

Art. 5 - Suprafeţe împădurite

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinaţie forestieră este interzisă. în mod excepţional cu avizul organelor administraţiei publice de specialitate se pot autoriza numai construcţiile necesare întreţinerii pădurilor, exploatărilor silvice şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcţii se va avea în vedere dezafectarea unei suprafeţe cât mai mici din cultura forestieră.
(2) Cabanele şi alte construcţii şi amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului şi al Ministerului Turismului.
(3) Delimitarea pe judeţe a terenurilor cu destinaţie forestieră, stabilită, în condiţiile legii, de către organele de specialitate ale administraţiei publice, se comunică consiliilor judeţene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor şi protecţiei mediului.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes naţional şi local prevăzute de Legea nr. 26/1996 - Codul silvic la art. 54 şi 74.

- Utilizări permise cu condiţii

Construcţii şi amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri şi căi ferate forestiere, făzănării, păstrăvării, etc.).

Construcţii pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcţii şi amenajări cu excepţia celor prevăzute de lege (Codul silvic art. 54 şi art. 74).

Art. 6 - Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcţiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conţin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
(2) Autorizarea executării construcţiilor industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile judeţene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
(3) în cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localităţii, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
(4) Zonele care conţin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile judeţene prin ordin al preşedintelui Agenţiei Naţionale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judeţ.

- Utilizări permise

Construcţii industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

- Utilizări permise cu condiţii

Lucrări inginereşti necesare protecţiei perimetrelor de exploatare (îndiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri, etc.).

Lucrări de explorare şi exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localităţii vor face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcţii cu caracter definitiv, cu excepţia celor necesare exploatării, prelucrării şi transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Art. 7 - Resurse de apă şi platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi lucrărilor de gospodărire a apelor.
(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului şi al autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.
(3) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în zona de protecţie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
(4) Zonele de protecţie sanitară se delimitează de către autorităţile administraţiei publice judeţene şi a municipiului Bucureşti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administraţiei publice.

- Utilizări permise

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea şi combaterea acţiunilor distructive a apelor.

- Utilizări permise cu condiţii

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiţia asigurării măsurilor de apărare împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor şi cu respectarea zonelor de protecţie a lucrărilor de gospodărire a apelor şi a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor şi al autorităţilor competente în gospodărirea apelor.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcţii în zonele de protecţie severă a platformelor meteorologice şi ale captărilor de apă.

Art. 8 - Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspefct arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
(2) Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor Pădurilor şi Protecţiei Mediului şi al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.
(3) Consiliile judeţene vor identifica şi vor delimita, în funcţie de particularităţile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecţie pentru valoarea lor peisagistică şi vor stabili condiţiile de autorizare a executării construcţiilor, având în vedere păstrarea calităţii mediului natural şi a echilibrului ecologic.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes naţional sau local, autorizate în cazuri excepţionale în condiţiile Legii nr. 18/1991, art. 71, alin. 2.

- Utilizări permise cu condiţii

în zonele naturale protejate de interes naţional delimitate prin studii de specialitate şi documentaţii de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobate, construcţiile se autorizează cu avizul conform al MLPAT şi MAPPM.

Prescripţiile se stabilesc în funcţie de regimul de protecţie instituit al zonei respective în funcţie de tipurile de activităţi admise în mod tradiţional. Aceste prescripţii vor fi conţinute în avizul conform al MLPAT şi MAPPM.

în zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autorităţile administrative publice locale pe baza documentaţiei avizate de Academia Română, construcţiile se autorizează cu prescripţii ce ţin seama de respectarea măsurilor şi normele de protecţie stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcţii menţionate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului, în vederea autorizării.

- Utilizări interzise

Construcţii şi amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecţie (zone umede, zone de coastă, zone montane sau forestiere, rezervaţii şi parcuri naturale, etc.) precum şi a zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul când construcţiile propuse au o volumetrie şi un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicţia se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

Art. 9 - Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes naţional, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii şi al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.
(2) Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin hotărâre a consiliului judeţean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).
(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcţii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condiţiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

• Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conform ale organelor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri şi situri cu statut de muzeu).

în zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT şi Ministerului Culturii.

• Utilizări interzise

Orice fel de construcții şi amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afextează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

în sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor şi zonelor, pot fi utilizate atât prevederile articolului 18 din OG nr. 68/1994, cât şi art. 622 din Codul Civil (servitutea de a nu zidi pe un fod - "non aedificandi" - sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată - "non altius tollendi").

Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) în sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanşe de zăpadă, deslocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

• Utilizări permise

Construcții şi amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea şi devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice şi sisteme de avertizare şi prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații şi desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc.).

• Utilizări permise cu condiții

Orice fel de construcții şi amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 şi a normelor şi prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența şi stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatarea şi igiena şi sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânză freatică agresivă, neprecizate în prezentul articol.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în alin. (2) al art. 10, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului, etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

• Utilizări interzise

Construcții şi amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate în alin. (2) ale prezentului articol, precum şi în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

Delimitarea zonelor de risc este necesară, întrucât acțiunile de prevenire sau bazate pe cunoaşterea detaliată şi acceptată a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabileşte prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, pe baza studiilor de specialitate

avizate ale organelor administrației publice specializate. Zonele delimitate se preiau în documentațiile de urbanism şi amenajarea teritoriului şi se înscriu în cadastru.

Art. 11 - Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
(2) în sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Utilizări permise

Orice fel de construcții şi amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice şi limitarea efectelor acestora (piliere de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatările de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcvare şi reperare a rețelelor de conducte şi cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

- Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorarea şi exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice şi siguranței naționale precum şi a exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor şi protecția mediului.

- Utilizări interzise

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare şi de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil şi materiale explozibile, etc.

Art. 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura şi destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.
(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii şi alimentației, ministrului apelor, pădurilor şi protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale şi ministrului de interne.

- Utilizări permise

Orice fel de construcții şi amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

- Utilizări permise cu condiții

Construcțiile şi amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare şi funcționare conform cerințelor acordului de mediu şi sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentațiile de urbanism şi amenajarea a teritoriului aprobate conform legii.

- Utilizări interzise

Construcțiile şi amenajările incopatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 13 - Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile şi destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilitățile financiare şi tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Utilizări permise

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

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contact prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

- Utilizări interzise

Orice construcții care, prin dimensiuni, destinație şi amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial şi capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil şi există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Art. 14 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției şi funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban şi conformare spațială proprie.
(2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Art. 15 - Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depăşească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

Art. 16 - Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor şi a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

Art. 18 - Amplasarea față de drumuri publice

(1) în zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
(a) construcții şi instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere şi de exploatare;

(b) parcaje, garaje şi stații de alimentare cu carburanți şi resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

(c) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații şi infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
(2) în sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâşiile de siguranță şi fâşiile de protecție.
(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
(4) în sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță şi alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilişti, sanatorii, cămine pentru organizarea de şantier, cămine de garnizoană.

- Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice şi de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile şi amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice şi reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică şi estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale şi rezolvarea parcajelor aferente, precum şi evitarea riscurilor tehnologice de construcție şi exploatare.

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

- Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță şi protecție a drumurilor. în acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Art. 19 - Amplasarea față de căi navigabile existente şi cursuri de apă potențial navigabile

(1) în zona căilor navigabile şi a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

a) construcții şi instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere şi de exploatare;

b) semnale vizuale, auditive şi faruri, precum şi alte amenajări referitoare la siguranța navigației;

c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru şantiere navale, gări fluviale şi alte lucrări similare;

d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile şi ale canalelor şi cursurilor de apă potențail navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice şi de telecomunicații, precum şi traversările cu poduri şi lucrările de amenajări hidroenergetice şi de artă;

e) adăposturi de iarnă pentru nave, staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie;

f) instalaţii de captare a apei din albia căilor navigabile şi instalaţii de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;

g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale şi transversale şi alte lucrări asimilare.

(2) în sensul prezentului regulament, prin zona fluvială se înţelege fâşia de teren situată în lungul ţărmului apelor interioare navigabile sau potenţial navigabile. Zona fluvială se stabileşte de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii.

în porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

Art. 20 - Amplasarea faţă de căi ferate din administraţia SNCFR

(1) în zona de protecţie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transportului:

a) construcţii şi instalaţii aferente exploatării şi întreţinerii liniilor de cale ferată;

b) construcţii şi instalaţii pentru exploatarea materialului rulant şi a mijloacelor de restabilire a circulaţiei;

c) instalaţii fixe pentru tracţiune electrică;

d) instalaţii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicaţii, transmisiuni de date şi construcţiile aferente acestora.

(2) Construcţiile care se amplasează în zona de protecţie a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Naţională a Căilor Ferate Române" şi al Ministerului Transporturilor.

(3) în sensul prezentului regulament, prin zonă de protecţie a infrastructurii feroviare se înţelege fâşia de teren, indiferent de proprietar, cu lăţimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.R.F., situată de o parte şi de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiţii ale agenţilor economici şi ale instituţiilor publice, care afectează zona de protecţie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Naţională a Căilor Ferate Române" şi al Ministerului Transporturilor, şi anume:

a) căi ferate industriale;

b) lucrări hidrotehnice;

c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;

d) subtraversarea liniilor de cale ferată de reţele de telecomunicaţii, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice şi canale libere.

(5) în zona de protecţie a infrastructurii tarnsporturilor se interzic:

a) amplasarea oricăror construcţii, depozite de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcţii sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanţelor inflamabile, explozibile, carburanţilor, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

(6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniului Regiei Autonome "Societatea Naţională a Căilor Ferate Române", pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât şi în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Naţională a Căilor Ferate Române" şi al Ministerului Transporturilor.

Art 21 - Amplasarea faţă de aeroporturi

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

- Utilizări permise

Construcțiile şi amenajările necesare activităților de decolare-aterizare.

- Utilizări permise cu condiții

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

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

Construcțiile admise vor fi în sisteme de zi şi de noapte.

- Utilizări interzise

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

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

Art. 22 - Retrageri față de fâşia de protecție a frontierei de stat

(1) Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fâşia de protecție a frontierei de stat, către interior.
(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcții-anexă, terminalele vamale şi alte construcții şi instalații care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice şi cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

- Utilizări permise cu condiții

Construcțiile prevăzute de articolul 22 alin. (2) al Regulamentului general de urbanism, cele prevăzute de Legea nr. 56/1992 la art. 54, precum şi cele prevăzute de Legea nr. 18/1991 art. 2 pct. (d), cu avizul conform al organelor administrației publice de specialitate.

- Utilizări interzise

Lucrările de construcții şi amenajări specifice localităților amplasate în extravilanul acestora la o distanță mai mică de 500 m față de fâşia de protecție a frontierei.

Construcțiile şi amenajărilor poluante cu efect transfrontieră.

Art. 23 - Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează:
a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența şi caracterul fronturilor stradale.
(2) în ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depăşeşte distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
(4) în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

Art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Art. 25 - Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
(2) în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
(3) Numărul şi configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.
(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță şi fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. (2) al prezentului articol.

- Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Art. 26 - Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței şi destinației construcției.
(2) în sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Utilizări permise

Construcții şi amenajări la care se asigură accese pietonale, precum şi construcții de accese şi căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate şi echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort şi de siguranță. Se vor avea în vedere şi exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

• Utilizări admise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții, etc.

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale şi parcaje, corespunzător funcțiilor şi caracterului urbanistic al zonei.

Art. 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare şi de energie electrică.
(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecție a mediului;
b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
(4) Prevederile alin. (2) şi (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă şi de canalizare.

Art. 28 - Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
(2) Lucrările de racordare şi de branşare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune astfel.
(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) şi (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Art. 30 - Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înşiruite şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de minimum 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Articolul 31 - înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate.

(2) în sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Art. 32 - Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Art. 33 - Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin execepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabileşte prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația şi de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Art. 34 - Spații verzi şi plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi şi plantate, în funcție de destinația şi capacitatea construcției, conform anexei nr.6 la prezentul regulament.

Art. 35 - împrejmuiri

(1) în condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea uermătoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcției.

Art. 36 - Autorizarea directă

(1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități şi caracteristicilor unităților teritoriale de referință.
(2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale şi a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

Art. 37 - Destinația unui teren sau a unei construcții

în sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 38 - Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului şi al şefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală.

Art. 39 - Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații şi autorizațiile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătoreşti, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Art. 40 - Anexele regulamentului

Anexele nr. 1 - 6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

Pentru a veni în sprijinul activității de autorizaredirectă, precum şi în al celei de elaborare a documentațiilor de urbanism, GHIDUL REGULAMENTULUI GENEREAL DE URBANISM cuprinde şase anexe la articolele ce îl alcătuiesc, conținând reguli şi norme referitoare la modul de ocupare al terenului şi la condițiile de amplasare şi conformare a construcțiilor şi amenajărilor după cum urmează:

Anexa 1: Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora în cadrul localității.
Anexa 2: Procentul de ocupare al terenului.
Anexa 3: Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale.
Anexa 4: Accese carosabile.
Anexa 5: Parcaje.
Anexa 6: Spații verzi şi plantate.

Pentru prezentul Regulament Local de Urbanism Anexele 1÷6 sunt prezentate detaliat în Capitolul II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor şi Capitolul IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan.

ANEXA Nr. 1
la regulament

AMPLASAREA
construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1. - Construcții administrative

1.1.1. - Sediul Parlamentului
1.1.2. - Sediul Preşedinției
1.1.3. - Sediul Guvernului
1.1.4. - Sediul Curții Supreme de Justiție
1.1.5. - Sediul Curții Constituționale
1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ
1.1.7. - Sedii de ministere
Amplasament: capitala României, în zona centrală
1.1.8. - Sedii de prefecturi
1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale
Amplasament: municipii reşedință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
1.1.10. - Sedii de primării
Amplasament: municipii, oraşe sau comune, în zona centrală
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central
Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
- filiale
Amplasament: municipii, oraşe, reşedințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.
Amplasament: municipii, oraşe, reşedințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
1.1.13. - Sedii de birouri
Amplasament: municipii, oraşe, reşedințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. - Construcții financiar-bancare

1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central
Amplasament: capitala României, în zona centrală
Amplasament: sectoarele municipiului Bucureşti, municipii reşedință de județ, municipii, oraşe, în zona centrală
1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central
Amplasament: capitala României, municipii reşedință de județ, în zona centrală
- filiale
Amplasament: sectoarele municipiului Bucureşti, municipii şi oraşe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori şi mărfuri
Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - Construcții comerciale

1.3.1. - Comerț nealimentar
Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.2. - Magazin general
Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive
1.3.3. - Supermagazin (supermarket)
Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive
1.3.4. - Piața agroalimentară
Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială
1.3.5. - Comerț alimentar
Amplasament: în zona de interes comercial
- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate
1.3.6. - Alimentație publică
Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice şi de agrement
- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului
1.3.7. - Servicii
Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement
- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale
1.3.8. - Autoservice
Amplasament: la limita zonei industriale
- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo şi zonele de afluență a publicului.

1.4. - Construcții de cult

1.4.1. - Lăcaşe de cult
Amplasament: alăturarea de lăcaşe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale
1.4.2. - Mănăstiri
1.4.3. - Schituri
Amplasament: în afara localităților
- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice se va face cu respectarea prevederilor legale
1.4.4. - Cimitire
Amplasament: la marginea localității
- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5. - Construcții de cultură

1.5.1. - Expoziții
1.5.2. - Muzee
1.5.3. - Biblioteci
1.5.4. - Cluburi
1.5.5. - Săli de reuniune
1.5.6. - Cazinouri
1.5.7. - Case de cultură
1.5.8. - Centre şi complexe culturale
1.5.9. - Cinematografe
1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuşi
1.5.11. - Săli polivalente
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde

- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement
- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12. - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6. - Construcții de învățământ

1.6.1. - Învățământ preşcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2. - Şcoli primare

1.6.3. - Şcoli gimnaziale

1.6.4. - Licee

1.6.5. - Şcoli postliceale

1.6.6. - Şcoli profesionale

Amplasament: în zonele şi cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7. - Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile şi exigențele profilului de învățământ.

1.7. - Construcții de sănătate

1.7.1. - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2. - Spital general (județean, orăşenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioşi, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorăşeneşti, în zone în care formele de relief şi vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de naşteri, farmacie)

1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de naşteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

1.7.9. - Creşe şi creşe speciale pentru copii (cu 1, 2 É, n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- se recomandă amplasarea în zone de relief şi cadru natural favorabil

1.7.10. - Leagăn de copii
Amplasament: în general în zone extraorăşeneşti
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8. - Construcţii şi amenajări sportive

1.8.1. - Complexuri sportive
1.8.2. - Stadioane
1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi
Amplasament: în zone verzi, nepoluate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
1.8.4. - Săli de competiţii sportive (specializate sau polivalente)
1.8.5. - Patinoare artificiale
Amplasament: de preferinţă în zonele rezidenţiale sau în vecinătatea complexurilor sportive şi de agrement
1.8.6. - Poligoane pentru tir
1.8.7. - Popicării
Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. - Construcţii de agrement

1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii
Amplasament: în cadrul zonei de locuit
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)
1.9.2. - Parcuri
1.9.3. - Scuaruri
Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. - Construcţii de turism

1.10.1. - Hotel *-*****
1.10.2. - Hotel-apartament *-*****
1.10.3. - Motel *-**
1.10.4. - Vile **-*****
Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate
- se pot amplasa şi în vecinătatea altor dotări turistice
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)
1.10.5. - Bungalouri *-***
Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanţă sau ca spaţii complementare unităţilor hoteliere
1.10.6. - Cabane categoria *-***
Amplasament: în zone montane, rezervaţii naturale, în apropierea staţiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic
1.10.7. - Campinguri *-****
1.10.8. - Sate de vacanţă **-***
Amplasament: în locuri pitoreşti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum şi de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiştilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. - Construcţii de locuinţe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice şi vibraţii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

ANEXA Nr. 2
la regulament

PROCENTUL
de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia:

2.1.1. - Zone centrale - 80%
2.1.2. - Zone comerciale - 85%
2.1.3. - Zone mixte - 70%
2.1.4. - Zone rurale - 30%
2.1.5. - Zone rezidenţiale
2.1.5. - zonă exclusiv rezidenţială cu locuinţe P, P+1, P+2 - 35%
2.1.5. - zonă rezidenţială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
2.1.5. - zonă predominant rezidenţială (locuinţe cu dotări aferente) - 40%
2.1.6. - Zone industriale - pentru cele existente
- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse
- procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate
2.1.7. - Zone de recreere
- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2. - Condiţii de amplasare în cadrul terenului

2.2.1. - Construcţii de cultură şi alte construcţii ce cuprind săli de reuniuni
Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7--1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spaţiu amenajat, exterior construcţiei, cu o suprafaţă de 0,6 m2/loc, în afara spaţiului destinat circulaţiei publice. La aceasta se va adăuga suprafaţa necesară spaţiilor verzi şi plantaţiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.
2.2.2. - Construcţii de învăţământ
Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcţie de capacitatea unităţii de învăţământ, după cum urmează:
- zona ocupată de construcţie;
- zona curţii de recreaţie, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor şi instalaţiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.
Pentru învăţământul preşcolar (grădiniţe) se va asigura o suprafaţă minimă de teren de 22 m2/copil, iar pentru şcoli primare, gimnaziale, licee, şcoli postliceale şi şcoli profesionale, o suprafaţă minimă de 20 m2/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menţionate:
- 25% teren ocupat de construcţii
- 75% teren amenajat (curte recreaţie şi amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.
2.2.3. - Construcţii de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:
- zona ocupată de construcţii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ şi de protecţie.

Capacitatea construcţiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.7 se stabileşte pe baza populaţiei arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultaţii pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafaţa minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcţionale este de 5 m2/consultaţie.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcţiile de creşe şi creşe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafaţă de minimum 25 m2/copil pentru creşe şi de 40 m2/copil pentru creşele speciale organizate în patru zone:
- zona ocupată de construcţii;
- zona ocupată de spaţii de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spaţiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc şi alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcţii va fi de 20%.

2.2.4. - Construcţii şi amenajări sportive

Pentru construcţiile şi amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1-1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcţionale, dimensionate conform capacităţii construcţiei:
- zona pentru construcţii;
- zona pentru spaţii verzi;
- zona pentru alei, drumuri şi parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:
- 50% pentru construcţii şi amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri şi parcaje;
- 30% pentru spaţii verzi.

2.2.5. - Construcţiile şi amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1-1.5.3, 1.7.8-1.7.10, 1.9, 1.10 şi 1.11 vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate.

ANEXA Nr. 3
la regulament

ORIENTAREA
construcţiilor faţă de punctele cardinale

3.1. - Construcţii administrative şi financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcţii administrative şi financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

3.2. - Construcţii comerciale

Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spațiilor de preparare.

3.3. - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Construcții de cultură

3.4.1. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1-1.5.3 şi 1.5.8 vor avea spațiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.
Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură şi a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.
3.4.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9-1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5. - Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
Bibliotecile, sălile de ateliere şi laboratoare se vor orienta nord.
Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6. - Construcții de sănătate

3.6.1. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.4 vor avea:
- saloanele şi rezervele orientate sud, sud-est, sudvest;
- laboratoarele şi serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.8 vor avea aceeaşi orientare pentru cabinete, laboratoare şi servicii tehnice.
3.6.3. - Dormitoarele şi spațiile de joacă din creşe, creşe speciale şi leagăne de copii vor fi orientate sud, sudest, sud-vest.

3.7. - Construcții şi amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:
- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori şi arbuşti cât mai uniforme ca densitate şi înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.
Piscinele descoperite şi acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.
Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.
Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8. - Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9. - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice şi a anexelor.

3.10. - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ANEXA Nr. 4
la regulament

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I şi a II-a, ca şi localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

4.1. - Construcții administrative

4.1.1. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:
- accese carosabile directe din străzi de categoria I şi a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
  - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
  - accesele carosabile pentru personal şi cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
  - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației şi capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2. - Construcții financiar-bancare

4.2.1. - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I şi a II-a, după caz.
4.2.2. - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. - Construcții comerciale

4.3.1. - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare.
4.3.2. - În funcție de destinația şi capacitatea construcției vor fi prevăzute:
- alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare şi accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5. - Construcții de cultură

4.5.1. - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal şi aprovizionare.
4.5.2. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:
- alei carosabile în interiorul amplasamentului şi parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6. - Construcții de învățământ

4.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră şi cu mijloacele de transport în comun.
4.6.2. - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7. - Construcții de sănătate

4.7.1. - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.
4.7.2. - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I şi a II-a vor fi realizate prin:
- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor şi al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității şi P.S.I.
4.7.3. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
4.7.4. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal şi pacienți.

4.8. - Construcții şi amenajări sportive

4.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personalul tehnic de întreținere.
4.8.2. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu şi întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9. - Construcții şi amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții şi amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu şi de întreținere.

4.10. - Construcții de turism

4.10.1. - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal şi acces tehnic de întreținere.
4.10.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depăşire şi suprafețe pentru manevre de întoarcere.
4.10.3. - Numărul acceselor şi conformarea lor se vor face în funcție de categoria şi capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Construcții de locuințe

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuințele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje şi garaje.

4.12. - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m şi o înălțime de 3,5 m.
Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ANEXA Nr. 5
la regulament

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1. - Construcții administrative

5.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:
a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;
- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe şi alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2. - Construcții financiar-bancare

5.2.1. - Pentru toate categoriile de construcții financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați şi un spor de 50% pentru clienți.
5.2.2. - În funcție de destinația clădirii şi de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. - Construcții comerciale

5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
- un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfăşurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfăşurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfăşurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfăşurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.
5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
5.3.3. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Construcții culturale

5.5.1. - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori şi personal, după cum urmează:
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 şi 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m2 spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

5.6. - Construcții de învățământ

5.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
5.6.2. - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
5.6.3. - Pentru sedii ale taberelor şcolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7. - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.
5.7.2. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți şi vizitatori, caz în care cele pentru personal şi pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Construcții sportive

5.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții şi amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public şi pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 şi 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5-1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Construcții şi amenajări de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de construcții şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.
5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. - Construcții de turism

5.10.1. - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
5.10.2. - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces şi lot în comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

5.12. - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
- activități desfăşurate pe o suprafață de 10-100 m2, un loc de parcare la 25 m2;
- activități desfăşurate pe o suprafață de 100-1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;
- activități desfăşurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafață de 100 m2.

5.13. - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ANEXA Nr. 6
la regulament

SPAȚII VERZI ŞI PLANTATE

6.1. - Construcții administrative şi financiar-bancare

6.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.
6.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 şi 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ şi de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.
6.1.3. - Conformarea şi dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor şi a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. - Construcţii comerciale

Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement, în exteriorul clădirii sau în curţi interioare - 2-5% din suprafaţa totală a terenului.

6.3. - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de protecţie, dimensionate în funcţie de amplasarea în localitate şi de condiţiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. - Construcţii culturale

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

6.5. - Construcţii de sănătate

6.5.1. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate în interiorul incintei, după cum urmează:
- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecţie;
- parc organizat cu o suprafaţă de 10-15 m2/bolnav.

6.5.2. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9-1.7.10 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate de 10-15 m2/copil.

6.6. - Construcţii şi amenajări sportive

Pentru construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, minimum 30% din suprafaţa totală a terenului.

6.7. - Construcţii de turism şi agrement

Pentru construcţii de turism şi agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţie şi de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.

6.8. - Construcţii de locuinţe

Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 m2/locuitor.

6.9. - Construcţii industriale

Pentru construcţiile industriale vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, în funcţie de categoria acestora, dar nu mai puţin de 20% din suprafaţa totală a terenului.