S.C. ARHITECTIS TRUST S.R.L. IASI – ROMANIA
FAX. 0332814211, TEL. 0744581099, arhis.line@gmail.com

arhitectura – urbanism – structura – consultanta – expertizare - design

REACTUALIZARE
PLAN URBANISTIC GENERAL
COM. HAVÎRNA - JUDEŢUL BOTOȘANI

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR **:** **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HAVÎRNA, JUDEŢUL BOTOȘANI**

PROIECTANT DE SPECIALITATE**:** **S.C. ARHITECTIS TRUST S.R.L., IAȘI**

2011

S.C. ARHITECTIS TRUST S.R.L. IASI – ROMANIA
FAX. 0332814211, TEL. 0744581099, arhis.line@gmail.com

arhitectura – urbanism – structura – consultanta – expertizare - design

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT	arh. LADISLAU LĂCĂTUȘU
URBANISM	arh. LADISLAU LĂCĂTUȘU
	arh. ADINA ISTRATE
	arh. ALINA TUDOSE
INSTALAȚII	ing. GEORGEL CIOLACU
TOPOMETRIE	ing. MARIUS FRUNZĂ
GEOTEHNICĂ	ing. IULIAN DIACONESCU
RAPORT MEDIU	ing. IONICA GRIGORAS
	ing. RODICA ONOFREI
	ing. MIRCEA ONOFREI
TEHNOREDACTARE	arh. ADINA ISTRATE
	arh. ALINA TUDOSE

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe întreg teritoriul comunei Havîrna, atât în intravilan, cât şi în extravilan.

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei Havîrna.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotarirea consililui local, pe baza avizelor si acordurilor prevăzute de lege si constituie act de autoritate al Administraţiei Publice Locale.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condiţiile 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 documentaţia iniţială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Havîrna stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin 525/27 iunie 1996.

De asemenea, a fost avut în vedere GHIDUL PRIVIND ELABORAREA ŞI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM GM-007-2000 şi GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE şI CONŢINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.13N/10.03.1999.

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

- Legea nr. 50/1991 (republicată)

- Ordinul M. L P. A. T. nr.91/1991.

- H.G. R. nr. 525/ 1996

- Legea nr. 18 / 1991 - privind fondul funciar.

- Legea nr. 69 / 1991 - privind administraţia publică locală.

- Legea nr. 33 / 1994 - privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică şi Regulamentul de aplicare

- Legea nr. 10 / 1995 - privind calitatea în constructii.

- Legea nr. 137 / 1995 - privind protectia mediului.

- Legea nr 7 / 1996 - privind Cadastrul şi publicitatea imobiliară.

- Legea nr. 84 / 1996 - privind îmbunătăţirile funciare

- Ordinul nr. 34/ N / M 30/3422/4221 / 1995 al M.L P.A.T., MAPN , MI , SRI. şi SPP

- Ordinul nr. 3376/ MC / M 3556/667 / CI /4093/ din 02 /012/14.083/ D - 821 al MLPAT, MAPN , MI , SRI , Min. Justitiei, SIE, STS şi SPP

- Codul Civil Român

- Legea nr. 145/ 1995 - stabilirea unor facilităţi pentru dezvoltarea turismului rural în diverse zone ale ţării.

- Legea nr. 41/ 1995 - pentru protejarea patrimoniului cultural naţional- art. Unic

- Legea nr. 56/1992 - privind frontiera de stat a României - art. 4 alin. e a OGR 68/94 1.1

- H.G.R. NR. 51 / 1992 (republicatăcu nr. 71 / 1996) privind prevenirea şi stingerea incendiilor.

- Norme de igienă privind modul de viaţă al populaţiei

- Ordinele M.S. nr. 981/1994

- 13.330 – salubrizarea localităţilor

- 13.350 – clasificarea deşeurilor

- 13.351 – prescripţii generale de colectare selectivă a deşeurilor urbane şi rurale

- 13.343 - prescripţii generale de proiectare pentru depozitarea controlată a gunoiului

- Legea nr.26/1996 - Codul silvic art.l,2,3,20,54,55,61,62,74.

- Legea apelor nr.107/1996 art.5(2), 10 (5), 20, 35 (5), 38.

- Legi specifice unor zone de regulă mai rar intilnite 134/1955 - petrolului;

P D - proiectarea digurilor; P.loo - proiectarea antiseismică; 95/1979 -terenuri aronautice si zone de siguranţă; H.G.R. nr.635/1995 privind culegerea de informatii şi detalii impotriva dezastrelor etc.

- Legea drumurilor nr.13/1974 + H.G. nr. 36/1996.

- Legea finantelor 72/1996 art. 5,10,220,23,31,51,53,54 (6).

- Legea 27/1994 privind impozitele si taxele locale.

- Ordonanta 10/1995 - cresterea competenţei de aprobare a autoritatilor locale.

- Ordinul nr.80/18.xI.1996 al MLPAT

- Baza grafica - planuri cadastrale ale terenului comunal sc 1:25.000 OCOT

- aerofotograme sc.1: 5.000 APELE ROMÂNE

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât şi în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localităţii (Legea nr.2/1968).

Intravilanul se referă la satele Havîrna, Balinţi, Galbeni, Gârbeni, Tătaşeni, Niculcea şi celelalte trupuri aflate în teritoriul administrativ al comunei Havîrna.

Intravilanul aprobat conform planşei de Reglementări a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr.7/1996.

Suprafaţa intravilanului localităţilor componente ale comunei şi trupurilor la data reactualizării PUG-ului era de 784,03ha.

Suprafaţa intravilanului propusă pentru comuna Havîrna prin prezenta reactualizare PUG este de 833.28 ha.

Zonificarea funcţională a comunei Havîrna s-a stabilit în conformitate cu planşele de REGLEMENTĂRI ale PUG-ului reactualizat, în funcţie de categoriile de activităţi pe care le cuprind localităţile şi de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcţionale.

Împărţirea teritoriului în Unităţi Teritoriale de Referinţă (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planşelor de la pct. VI a prezentului Regulament Local de Urbanism; UTR-ul este o reprezentare convenţională a unui teritoriu având o funcţiune predominantă sau/şi omogenitate funcţională, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc).

Deci, regulile de construire în intravilanul satelor componenete ale comunei Havîrna care fac obiectul prezentului Regulament se referă la 12 unităţi teritoriale de referinţă (5 UTR Havîrna; 1 UTR Balinţi; 1 UTR Galbeni; 1 UTR Gârbeni; 1 UTR Tătărăşeni; 1 UTR Niculcea; 2 UTR trupuri izolate) ; care pot fi delimitate cadastral pe baza prezentului PUG.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

4.1. Terenuri agricole din extravilan.

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.

Autorităţile administraţiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.

Amplasarea construcţiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I şi II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătăţiri funciare, precum şi plantate cu vii şi livezi este interzisă.

4.2. Terenuri agricole din intravilan.

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localltăţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.

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 aferente acestora în ansambluri compacte.

c) Prin autorizaţia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv conform legii.

Conform legii , suprafeţele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autorităţile locale, la oficiul teritorial de cadastru.

4.3. Suprafeţe împădurite.

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinaţie forestieră este interzisă.

In mod excepţional, cu avizul organelor administraţiei publice de specialitate, se pot autoriza numai construcţiile necesare întreţinerii pădurilor, exploatărilor silvice şi culturilor forestiere.

La amenajarea acestor construcţii se va avea în vedere dezafectarea unei suprafeţe cât mai mici din cultura forestieră.

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.

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.

4.4. Resurse ale subsolului.

Autorizarea executării construcţiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conţin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

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.

In cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localităţii, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

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.

4.5. Resurse de apă şi platforme meteorologice.

Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albii lor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin.(1) este permisa numai cu avizul primarului şi al autorităţilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundatiilor, 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.

Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în zona de protecţie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

Zonele de protecţie sanitară se delimitează de către autorităţile administraţiei publice judeţene , pe baza avizului organelor de specialitate ale administraţiei publice, ţinând seama de "Hotărârea pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară" - HG101/1997.

Întreţinerea şi buna funcţionare a instalaţilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură de către deţinător prin instituirea perimetrelor de protecţie sanitară care constau în principal, din :

- amplasarea fântânilor la cel puţin 10m 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.

4.6. Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate.

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care prin amplasament , funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc.- depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitare potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului şi al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

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 al echilibrului ecologic.

4.7. Zone construite protejate.

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.

Autorizarea executării construcţiilor în zone 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

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.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

5.1 Expunerea la riscuri naturale.

Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, avalanşe de zăpadă, dislocări

de stânci, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate pe fiecare judeţ prin hotărâre a consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.

- aceste zone sunt marcate şi instituite interdicţii prin planşa planşa 3 REGLEMENTARI URBANISTICE.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepţie de la prevederile alin.(1) construcţiile şi amenajările careau drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.3. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

În cazul în care apar cereri pentru autorizarea de construcţii generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile **alin.(2) al art.12 din RGU** (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 activităţile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în Anexa nr. II la Legea nr. 137/ 1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MLPAT nr. 125 /1996. Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot şi vibraţii va ţine seama de "Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al populaţiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 536/1997.

5.4. Asigurarea echipării edilitare.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale, ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total , a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

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 va consulta proiectantul de specialitate S.C. E-oN Moldova S.A. IAŞI.

5.5 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor - se gaseste si in cap zone si subzone functionale

Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei Havîrna s-a realizat cu respectarea art.14 din RGU şi a prevederilor privind amplasarea construcţiilor în cadrul zonelor funcţionale stabilite ale localităţii, cuprinse în Anexa 1 a RGU.

În vederea asigurării compatibilităţii funcţiunilor, autorizarea executării construcţiilor trebuie să ţină seama şi de "Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al populaţiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătăţii nr.536/1997. Distanţele minime de protecţie sanitară între o serie de activităţi care produc disconfort şi funcţiunile existente din teritoriul comunei Havîrna, vor fi :

- cimitire 50m
- cimitire de animale (puţ sec) 200m
- platformă de gunoi 1000m

Aceste distanţe pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de Societăţi acreditate.

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

5.6 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Autorizarea executării tuturor construcţiilor va ţine seama de **zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică** conform **art.11** din **RGU**.

De-a lungul liniilor electrice aeriene de medie (20KV) şi înaltă tensiune (110KV) este necesar a se respecta o distanţă de protecţie măsurată de la deviaţia maximă a conductorului electric de minim 6,00m, respectiv 8,00m.

III. CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

La autorizarea construcţiilor se va ţine seama, pe cât posibil, de prevederile **art.17** din **RGU** (Anexa 3). În mod special, pentru construcţiile de locuinţe, amplasarea acestora trebuie făcută astfel, încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe faţada sud (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră şi jumătate la solstiţiul de iarnă.

6.2 Amplasarea faţă de drumuri publice

Amplasarea faţă de drumurile publice va ţine seama de prevederile **Art.18** din **RGU**.

Zonele de protecţie ale drumurilor, în afara localităţilor - extravilan, sunt de 22m până în ax în cazul drumurilor naţionale, 20,00m pâna în ax în cazul drumurilor judeţene şi 18,00m în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcţiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr.158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice şi în vecinătatea zonei de protecţie a acestora, solicitantul autorizaţiei de construire trebuie să obţină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcţie de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, în conformitate cu scrisoarea comună A.N.D. şi I.G.P. - Direcţia poliţiei rutiere Bucureşti privind problemele care trebuie avute în vedere la elaborarea PUG-urilor, **distanţa între gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului naţional şi drumului judeţean va fi de minim 24m**, în cazul **drumurilor comunale** distanţa minimă va fi de **20m** şi de **15,0-16,5m** în cazul **străzilor interioare** (vezi profil transversal caracteristic).

6.3 Amplasarea faţă de căi ferate din administraţia SNCFR

6.4 Amplasarea faţă de aliniament

Amplasarea faţa de aliniament (aliniamentul este linia de demarcaţie între strada - domeniu public si limita spre stradă a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentaţie este diferit în funcţie de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Faţă de zona de protecţie a drumului public, la limita careia se află gardul spre stradă al parcelei, construcţiile se amplasează la circa 4-6m distanţă, pentru a se putea realiza un spaţiu verde de proteţie. Această distanţă va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile **art. 23** din **RGU**.

6.5 Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile **art. 24** din **RGU** şi din **GHIDUL** CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ŞI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ŞI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.80/N/18.XI.1996 si **Codul civil**, art. 461-471, art. 590-599 şi art. 610-614.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă **distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform Codului civil (1,9 m - H/2)**, precum şi asigurarea distanţelor minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

Distanţa minimă prevăzută se majorează la :

* 4,0 m în cazul în care locuinţa se amplasează faţă de limita unei proprietăţi existente cu funcţiune productivă, servicii, depozite;
* 6,0 m în cazul în care locuinţa se amplasează faţă de un calcan al unei unităţi productive existente pe parcela vecină;
* construcţiile din zona de producţie sau din unitati productive izolate se retrag faţă de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puţin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuinţe, distanţa minimă majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuinţe şi clădiri cu funcţiune productivă.

Se recomandă evitarea apariţiei de noi calcane din considerente estetice şi economice.

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

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

În cazul zonelor de producţie şi în incintele unităţilor productive izolate, distanţa minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi H/2 dar nu mai puţin de 4,0 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Accese carosabile

Se vor respecta prevederile **art. 25** din **RGU**, precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ŞI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ŞI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996 şi Codul civil, art. 616-619.

Având în vedere ca autorităţile locale eliberează, în principal, autorizaţiii pentru locuinţele situate în intravilan, la locuinţele unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1. din ANEXA Nr. 4 la **RGU** prin care se stabilesc condiţiile, tipurile şi numărul de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcţie. În cazul în care nu se poate respecta această condiţie, se va solicita avizul Unităţii teritoriale de pompieri.

7.2 Accese pietonale

Se vor respecta prevederile **art. 26** din **RGU**, precizările din GHID şi Codul civil, art. 616-619. Art. 616 prevede ca proprietarul al cărui teren este înfundat şi nu are ieşire la calea publică - situaţie care poate fi des întâlnită în cazul parcelărilor incorect făcute, în adâncime, acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcuta astfel încât să pricinuiască cât mai puţină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1 Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existentă

8.2 Realizarea de reţele edilitare

La **realizarea de reţele edilitare** pe teritoriul comunei se vor respecta obligaţiile rezultate din aplicarea prevederilor **art.13** şi **art.28** din **RGU**.

Autorităţile administraţiei publice locale sunt obligate ca, în măsura **Programelor guvernamentale de dezvoltare a localităţilor rurale**, să urmărească obţinerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate şi realizarea investiţiilor.

8.3 Proprietate publică asupra reţelelor edilitare

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR

9.1 Parcelarea

În cazul oricărei parcelări, definită ca operaţiunea de divizare a unor suprafeţe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile **art. 30** din **RGU** şi detalierile din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ŞI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ŞI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996.

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

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

Pentru cazul clădirilor izolate la reparcelare lăţimea parcelelor nu va fi mai mică de 10,0 m şi mai mare de 20,0 m, lăţimi prea mari determinând o folosire ineficientă a reţelelor tehnico-edilitare.

În cazul parcelelor de colţ situate la intersecţia a două străzi, lăţimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 10,0 m (în cazul locuinţelor cuplate la calcan), respectiv 12,0 m (locuinţe izolate cu patru faţade).

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

Se vor respecta prevederile RGU care stipulează ca suprafaţa minimă a parcelei poate fi de 150m^2 pentru clădiri înşiruite sau 200m^2 pentru clădiri amplasate izolat sau

cuplate (suprafeţele se referă la suprafeţele pentru construcţii scoase din circuitul agricol; suprafaţa totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire specific teritoriului administrativ al comunei Havîrna). Pentru a fi construibilă, o parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiţii :

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

9.2 Înălţimea construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului de înălţime prevăzut în documentaţiile urbanistice. Regimul de înălţime va rezulta din înalţimea medie a zonei, fară ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (v. art.31 - R.G.U.).

În situaţii excepţionale, în funcţie de destinaţie şi zonă care le include, construcţiile pot avea şi înălţimi mai mari cu condiţia ca soluţiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcţional, compoziţional-urbanistic etc.

Înălţimea construcţiilor se stabileşte şi pe baza **criteriilor de funcţionalitate**, silueta localităţii, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc.

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

În general, în cadrul teritoriului administrativ al comunei Havîrna se recomandă construcţii cu **max. 4 niveluri, P+3E - cu înălţime de maxim 12m la cornişă.**

9.3 Aspectul exterior al construcţiilor

La autorizarea construcţiilor se vor respecta prevederile **art.32** din **RGU**.

De asemenea, în scopul evitării degradării spaţiului public, autorităţile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodăreşti în cazul locuinţelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor şi a construcţiilor industriale şi agricole;
- să nu fie amplasate construcţiile cu faţada 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, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

10.1 Parcaje

Parcajele aferente oricăror funcţiuni se vor asigura în afara spaţiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localităţi urbane – P132/93 (şi proiect nr. 6970/N/ 1992 – URBAN PROIECT) şi cu respectarea prevederilor **art. 33** şi Anexa nr. 5 – **RGU**

10.2 Spaţii verzi şi plantate Se vor respecta prevederile **art. 34** si Anexa 6 din **RGU**.

10.3 Împrejmuiri Se vor respecta prevederile **art. 35** din **RGU** şi se va da o deosebită importanţă împrejmuirilor spre strada principală a proprietăţilor aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spaţiului central al localităţii. 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.

11. DISPOZIŢII FINALE

11.1 Autorizarea directă

Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condiţiilor specifice fiecărei localităţi şi caracteristicilor unităţilor teritoriale de referinţă.

Până la probarea planurilor urbanistice generale şi a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcţiilor se va face numai în condiţiile stabilite de prezentul regulament.

În principal, la autorizarea construcţiilor se va urmări :

- în cazul în care există o construcţie la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcţia nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;

- când construcţiile se execută independent, picătura streaşinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construieşte;

- distanţa dintre o clădire nouă cu ferestre spre vecini şi o clădire existentă va fi egală cu cel puţin jumătate din înălţimea la coama a celei mai înalte din clădiri, dar nu mai puţin de 3m;

- amplasarea anexelor gospodăreşti, precum şi a fântânilor, closetelor etc se va face la distanţă faţă de împrejmuirea vecină, distanţe care să respecte normele de igienă şi cele PSI;

- amplasarea construcţiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul SC E-oN Moldova SA IAŞI, chiar dacă construcţiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

11.2 Destinaţia unui teren sau a unei construcţii

In sensul prezentului regulament, prin destinaţia unui teren sau a unei construcţii se înţelege modul de utilizare a acestora, conform funcţiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

11.3 Organele administraţiei publice competente

Organele administraţiei publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizaţiilor, se determină periodic, în funcţie de organizarea concretă a administraţiei publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului şi al şefului Departamentului pentru Administraţie Publică Locală.

11.4 Litigiile

Litigiile dintre solicitantii de autorizaţii şi autorităţile administraţiei publice sunt de competenta instanţelor judecătoreşti în condiţiile Legii contenciosului administrativ.

IV. ZONIFICAREA TERITORIULUI

12. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE.

Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei Havîrna s-a realizat cu respectarea art.14 din RGU şi a prevederilor privind amplasarea construcţiilor în cadrul zonelor funcţionale stabilite ale localităţii, cuprinse în Anexa 1 a RGU.

În vederea asigurării compatibilităţii funcţiunilor, autorizarea executării construcţiilor trebuie să ţină seama şi de "Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al populaţiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătăţii nr.536/1997. Distanţele minime de protecţie sanitară între o serie de activităţi care produc disconfort şi funcţiunile existente din teritoriul comunei Havîrna, vor fi :

- cimitire 50m
- cimitire de animale (puţ sec) 200m
- platformă de gunoi 1000m

Aceste distanţe pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de Societăţi acreditate.

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

Zonele funcţionale stabilite sunt puse în evidenţă în planşele 3/1+3/2 de REGLEMENTăRI ale Planului Urbanistic General care cuprinde şi delimitarea unităţilor teritoriale de referinţă.

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

Fiecare zonă funcţională - formată din una sau mai multe subzone, este reprezentata printr-o culoare. În cadrul com. Havîrna, în teritoriul intravilan, au fost identificate următoarele zone funcţionale:

L - Zona pentru locuinţe

IS - Zona instituţii publice, servicii, inclusiv biserici

Ui - Zona pentru unităţi industriale, depozitare

Uaz - Zona pentru unităţi agro-zootehnice

P - Zonă de parc, terenuri de sport, agrement (turism, recreere), protecţie

GC - Zona gospodarie comunală şi cimitire

TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară

CCr - Zona pentru căi de comunicaţie rutiere

Pentru o şi mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcţională, rezultând subzonele funcţionale ca subdiviziuni cu funcţiuni specializate. Se disting astfel:

L – Zona de locuinţe cu subzonele:

Li – locuinţe individuale cu regim de înălţime maxim P+2E
Lv – locuinţe individuale pe versanti regim de înălţime maxim P+1E
Lc – locuințe colective

IS – Zona de instituţii publice cu subzonele:

administrative şi servicii;
învăţământ şi educaţie;
sanitare;
cultură;

culte;
comerciale, alimentatie publica si prestari servicii;
sport şi agrement

P – Zonă de parc, terenuri de sport şi locuri de joacă exterioare, zonă de protecţie şi păduri cu subzonele:

spaţii plantate publice;
spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii;
spaţii plantate pentru delimitarea unităţilor industrial sau agro-zootehnice de restul subzonelor
spaţii plantate de protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;
plantaţii forestiere;

GC – Zona gospodarie comunala si cimitire cu subzonele:

cimitire;
platformă de transfer a deşeurilor menajere

CCr – Căi de comunicaţie rutiere şi construcţii aferente cu subzonele:

DJ – drumuri judeţene;
DC – drumuri comunale;
DS – drumuri săteşti.

TE – Zona de construcţii aferente echipării tehnico – edilitare cu subzonele:

zona de construcţii gospodărire ape - canalizare;

V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

L - ZONA DE LOCUINŢE

Tipurile de subzone

Li – locuinţe individuale cu regim de înălţime maxim P+2E
Lv – locuinţe individuale pe versanti regim de înălţime maxim P+1E
Lc – locuinte colective

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

- Construcţii de locuinţe
- Construcţii de anexe gospodăreşti
- Modernizări şi reparaţii la clădiri existente
- Construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei

Utilizări permise cu condiţii:

- Comerţ, servicii, meşteşuguri, activităţi agricole etc., are să nu afecteze funcţia predominantă de locuire

Interdicţii temporare

- Pe terenurile cu risc de inundare pînă la executarea lucrărilor de protecţie
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanţilor

Interdicţiile permanente

- In zonele de protecţie a reţelelor electrice
- In zonele de protecţie a reţelelor de transport gaz
- In zona protecţiei albiilor – în aceste subzone, nu se vor autoriza locuinţe noi pe o distanţă de 30m faţă de albia cursului de apă, ci numai reparaţii curente la clădiri existente
- In zonele de protecţie sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuinţe noi pe o distanţă de 50m faţă de gardul cimitirului, ci numai reparaţii curente la clădiri existente;
- Pentru construcţiile şi amenajările care nu sunt compatibile cu funcţia zonei
- In subzonele cu locuinţe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice locale nu se vor mai autoriza construcţii noi, ci numai reparaţii la construcţii existente

Orientarea faţă de punctele cardinale

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puţin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime – 1,5 ore la solstiţiul de iarnă

Amplasarea faţă de aliniament

- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale

Amplasarea în interiorul parcelei

- Păstrarea distanţei de 1,90 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita proprietăţii vecine
- Respectarea distanţelor minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12m posibil, min.1,50m acces care să asigure trecerea forţelor de intervenţie)

- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire şi prevenire a incendiilor, între faţadele cu ferestre ale construcţiilor amplasate pe aceiaşi parcelă se recomandă o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m

Amplasarea faţă de drumurile publice

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

Accese carosabile

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

Accese pietonale

- Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale
- Crearea servituţii de trecere pentru locuinţele care nu au ieşire la calea publică (conform legii sau obiceiului)

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noii consumatori la reţelele existente
- Pentru locuinţele individuale se instituie derogarea de la situaţia anterioară (cu avizul organelor administraţiei locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului şi dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcţia la reţeaua publică atunci când aceasta se va realize

Realizarea de reţele tehnico-edilitare

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

Înaltimea construcţiilor

- Autorizarea construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei

Aspectul exterior al constructiilor

- Nu se autorizează construcţiile de locuinţe care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. Depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T.-ul maxim va fi de:

- 30% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;
- 20% pentru zonele de versant;
- 50% pentru zona centrală a localităţii Havîrna

Coeficientul de utilizare al terenului

- CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprima raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. în funcţie de înălţimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-cut, poate fi:
  - Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile
  * 1,2 mpadc /mp teren pentru P+3E (adc = aria construită desfăşurată a clădirii formată din suma suprafeţelor tuturor nivelelor)
    * 0,9 mpadc /mp teren pentru P+2 (adc = aria construită desfăşurată a clădirii formată din suma suprafeţelor tuturor nivelelor)
    * 0,6 mpadc/mp teren pentru P+1
    * 0,3 mpadc/mp teren pentru parter
  * Pentru zonele de versant
    * 0,30 mpadc/mp teren pentru P+1
    * 0,15 mpadc/mp teren pentru P

Parcaje

- Câte un loc de parcare la 1 – 2 locuinţe unifamiliale în afara propretăţii publice, în funcţie de gradul de motorizare
- Din totalul locurilor de parcare pentru locuinţele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 – 100%

Spaţii verzi şi plantate

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

Împrejmuiri

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

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ŞI SERVICII

Tipurile de subzone funcţionale

ISa – administrative şi servicii;
ISi – învăţământ şi educaţie;
ISs – sanitare;
ISc – cultură;
ISct– culte;
ISco – comerciale, alimentatie publica si prestari servicii
ISsa – sport şi agrement

Funcţiunea dominantă a zonei

- Instituţii publice şi servicii de interes general.
- Funcţiunile complementare admise ale zonei
- Locuirea
- Activităţi economice nepoluante
- Spaţii verzi amenajate
- Accese pietonale şi carosabile
- Retele tehnico-edilitare
- Recreere
- Agrement

Utilizările permise

- Instituţiile publice, serviciile şi funcţiunile complementare acestora.

Utilizări permise cu condiţii

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

Interdicţii temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecţie
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanţilor

Interdicţiile permanente

- În subzonele cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin Hotărârea consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice locale nu se vor mai autoriza construcţii noi, ci numai reparaţii la construcţii existente.
- În zonele de protecţie a reţelelor electrice;
- În zonele de protecţie sanitară a cimitirelor, nu se vor autoriza locuinţe noi pe o distanţă de 50m faţă de gardul cimitirului, ci numai reparaţii curente la clădiri existente;
- În zona protecţiei albiilor, nu se vor autoriza locuinţe noi pe o distanţă de 30m faţă de albia cursului de apă, ci numai reparaţii curente la clădiri existente;
- Pentru construcţiile şi amenajările care nu sunt compatibile cu funcţia zonei.

Principii, reguli şi norme pentru:

ISa - CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE SI ASIGURARI

Principii:

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

Reguli:

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

Norme:

Obiectivul	**Cerere potentială**	**Suprafaţa deservită**	**Raza de deservire**	**Suprafaţa minimă de teren/loc.**
Sedii, birouri, firme	total populaţie	conform interesului public	nenormabil	0,05 mp
Clădiri ale administraţiei locale	total populaţie; norma: 3-4 angajaţi/1.000 locuitori	localitate	nenormabil	0,1 mp

ISi - UNITĂŢII DE ÎNVĂŢĂMÂNT

Principii:

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

Reguli:

- Evitarea amplasarii în vecinatatea surselor de poluare
- Evitarea terenurilor improprii construirii
- Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile
- Asigurarea echipării tehnico-edililtare
- Asigurarea condiţiilor de igienă şi protecţia împotriva incendiilor

- Retrageri de min. 20,0 m faţă de aliniament

Norme:

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

ISs - UNITĂŢI SANITARE

Principii:

- Accesibilitatea la transport public
- Vecinătăţi liniştite
- Cuplarea unităţilor 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 diferenţiate pentru personal şi pacienţi
- Echiparea tehnico-edililtară
- Retrageri necesare asigurării condiţiilor de igiena şi de protecţie împotriva incendiilor
- Amenajarea spaţiilor plantate

Norme:

Obiectivul	Cerere potentială	Suprafaţa deservită	Raza de servire	Suprafaţa minimă de teren/loc.
Creşe	populaţie 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000 locuitori	zone 2.000-6.000 locuitori.	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.
Leagane copii orfani şi abandonaţi	populatie 0-6 ani	localiltate, teritoriu	nenormabila	50 mp.
Dispensar policlinic	total populaţie norma 7.000 consultatii/ 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:

- Vecinătăţi 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 potentială	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 locuitori	10.000-30.000 locuitori	nenormabil	0,25 mp
Club	total populaţie norma 3-4 locuri/1.000 locuitori	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp

ISct - UNITĂŢI DE CULT

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 faţă de punctele cardinale

Norme :

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

ISco - UNITĂŢI COMERCIALE, DE ALIMENTAŢIE 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 instituţii şi servicii publice sau cu unităţi şi zone de producţie

Reguli:

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

Norme :

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

ISsa - UNITĂŢI SPORT ŞI AGREMENT

Principii:

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

Reguli:

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

- Amplasarea preferenţială în zone specializate şi asigurarea acceselor pietonale şi carosabile
- Echiparea tehnico-edilitară
- Asigurarea parcajelor
- Spaţii verzi şi plantate funcţie de tipul amenajărilor

Norme:

Obiectivul	**Cerere potentiala**	**Suprafaţa deservită**	**Raza de servire**	**Suprafaţa minimă de teren/loc.**
Spaţii amenajate pentru joc şi sport aferente locuirii	total populaţie din zonă	1.000-15.000 locuitori	300-500 m	1,0-1,3 mp
Amenajări sportive pentru învăţământ	total populaţie vârsta 7-18 ani; norme diferenţiate pe forme de învăţământ	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m	6,5 mp

Ui, Uaz - ZONA PENTRU UNITĂŢI INDUSTRIALE şI DEPOZITARE / UNITĂŢI AGRICOLE

Tipuri de activităţi

– Zona unităţilor de producţie industrială

– Zona unităţi agro – zootehnice cu subzonele:

- servicii, utilaje agricole;
- ferme zootehnice;
- ferme piscicole
- ferme agricole

Funcţiunea dominantă a zonei

- Unităţi agricole, industriale şi de depozitare;
-

Funcţiunile complementare admise ale zonei

- Locuinţe şi funcţiuni complementare în cazul fermelor zootehnice.

- Servicii
- Accese pietonale şi carosabile

- Perdele de protecţie
- Retele tehnico-edilitare
- Toate funcţiunile care asigură buna desfăşurare a activităţilor din zonă

Utilizările permise

- Unităţi de producţie agricolă, unităţi prestatoare de servicii pentru agricultură în zonele existente sau pentru zonele posibil a se înfiinţa.

Utilizări interzise

- In toate zonele instituite cu acest regim prin P.U.G.
- Realizarea de microferme pentru creşterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcţionale amenajate şi echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului şi panzei freatice

Condiţii de amplasare şi conformare

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

CCr - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE RUTIERE

Tipurile de subzone funcţionale

- – drumuri naţionale;
- – drumuri judeţene;
- – drumuri comunale;
- – drumuri săteşti

Funcţiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicaţie şi construcţii aferente existente

Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Servicii compatibile funcţiei de bază a zonei.
- Reţele tehnico-edilitare.

Utilizarile permise

- Parcaje publice şi spaţii de staţionare; platforme/alveole carosabile pt. 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.

Utilizari interzise

- Nu se admit nici un fel de intervenţii care depreciază circulaţia şi nu asigură protecţia zonei de interes local
- Se interzice depozitarea deşeurilor şi a gunoiului menajer în zona drumului
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţii de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi reţele de transport a energiei şi gazelor
- Se interzice orice construcţie în zonele marcate ca fiind sub interdicţie temporară de construire în cazurile:
  - Trasee viitoare pentru căi de comunicaţie
  - Amenajări intersecţii 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 faţa de drumurile publice

- Distanţele ce se vor respecta între diferite tipuri de parcaje si cladiri 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 gradiniţe, şcoli, aziluri, spitale - 25m ;

împrejmuiri

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

P – ZONA PENTRU SPAŢII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECŢIE

Tipuri de subzone funcţionale

- – spaţii plantate publice;
- – spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii;
- – spaţii plantate de protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;
- – plantaţii forestiere;

Funcţiunea predominantă a zonei

- Spaţii plantate, amenajate sau naturale

Funcţiunile complementare admise ale zonei

- Zona de locuinţe
- Activităţi industriale şi agricole
- Instituţii 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 protecţie spre căi de comunicaţie rutieră şi feroviară precum şi între zone funcţionale incompatibile, prin plantaţii rezistente la nocivităţi;
- Plantaţii decorative şi de odihnă în zona centrală
- Menţinerea, întreţinerea şi ameliorarea spaţiilor verzi naturale existente în intravilan.

Utilizări permise cu condiţii

- Construcţii compatibile cu zona verde – dar nu mai mult de 10 – 15% din suprafaţă cu elaborarea prealabilă a deocumentaţiei pud ce va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajare şi reamenajarea zonelor de sport cu condiţia elaborării PUD;
- Amenajarea spaţiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetaţii perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreţinere şi favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcţii se va solicita indicarea în documentaţia specifică, a modurilor de tratare a spaţiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulaţiile publice.

Utilizări interzise

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

Amplasament

- In zonele cu vegetaţie 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;
- Suprafaţa ocupată de clădiri şi circulaţii să nu depăşească cumulat 15% din suprafaţă;
- Echiparea tehnico – edilitară şi salubritate;

GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALĂ

Tipuri de subzone funcţionale:

- – cimitire;

Funcţiunea predominantă a zonei:

- Gospodărie comunala în cazul cimitirelor;
- Depozite de gunoi şi closete în gospodăriile populaţiei.

Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt :

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

Utilizările permise

- Cimitire – funcţia specifică şi cea complementară;

Utilizări permise cu condiţii

- Cimitire –agricultură numai în zona de protecţie;
- Construcţii 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 soluţiilor şi reglementarilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea şi îndepărtarea reziduurilor şi protecţia sanitară a solului se va ţine seama de "Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al populaţiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătăţii nr.536/1997.

Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinatate a zonei de gospodarie comunală, trebuie să ţină seama de distanţa minimă de protecţie sanitară între rampa de gunoi şi zonele construite, respectiv 1000m. Această distanţă poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

Interdicţii permanente

- în raport cu zona funcţională;
- Orice fel de construcţii şi amenajări cu excepţia lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Amplasament

- Cimitire la marginea localităţii;
- Depozite de gunoi şi closete, fose septice în gospodării la min. 10m faţă de sursele de apă – (fântâni).

- Faţă de ape în aşa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafaţă;
    - Orice alte condiţii de amplasare şi conformare se stabilesc în baza documentaţiilor de urbanism (PUZ, plan de amenajare) şi / sau alte studii de specialitate.
    - Conform necesitatilor tehnice şi normelor specifice, ţinându-se seama de condiţiile impuse în vederea protecţiei mediului.
- La amplasarea şi organizarea sistemului de salubrizare se va urmări ca:
    - Gospodariile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere;
    - Amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcţiunea compoziţia şi aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate;
    - Organizarea corespunzatoare a colectării şi depozitării gunoiului stradal;

- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidenţiale, de-a lungul apelor, etc.

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

Tipurile de subzone funcţionale

- – zona de construcţii gospodărire ape - canalizare;
- – staţii reglare gaze naturale;

Funcţiunea dominantă a zonei

- Construcţii şi amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Utilizarile permise

- Construcţii şi amenajări aferente reţelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, staţie de reglare gaze, etc);
- Instituţii care coordoneaza activitatea in domeniu.

Utilizari permise cu condiţii

- Activităţi sau funcţiuni care nu deranjează funcţiunea de bază.
- Autorizarea executarii constructiilor în subzonele aflate în imediata vecinatate a zonei studiate trebuie să ţina seama de :
  - Distanţele minime de protecţie sanitară ;
  - Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinataţilor.

Utilizari interzise

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

Art.5 – Zone de protecţie instituite

- Reţele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecţie de 20m.
- Reţelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecţie de 40m.
  - In cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la SC ELECTRICA SA
- Reţele de transport gaze naturale au zona de protecţie de 50m.
  - Pentru construcţiile situate în interiorul acestei zone se va cere avizul de specialitate de la SC TRANSGAZ SA Mediaş
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă şi alte echipări, zona de protecţie se instituie aşa cum stabilesc normativele departamentale.

VI. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN

– 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.

– TERENURI FORESTIERE

Suprafeţele împădurite s-au delimitat conform planşei 1 de ÎNCADRARE îN TERITORIUL ADMINISTRATIV şi planşelor nr.3, şi se supun prevederilor art.5 din RGU.

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.

– TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executarii construcţiilor în albiile pârâurilor de pe teritoriul comunei Havîrna va trebui să ţina seama de prevederile art.7 din RGU, de prevederile Legii apelor nr.107/1996, Anexa 2 şi de datele din cadastrul apelor ţinut la zi de Regia Autonomă "Apele Romane".

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.

– TERENURI NEPRODUCTIVE

Autorizarea executării construcţiilor 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 administraţiei publice.

– TERENURI CU DESTINAŢIE SPECIALĂ

M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. şi S.R.I. avizează documentaţia 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.).

VII. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA - UTR

Nota : 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 construcţiilor se vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcţionale, REGULILE DE BAZă de la cap.II, prescripţiile din RGU 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.80/N/18.XI.1996.

13.1. Localităţile, trupurile şi zonele din intravilan care fac obiectul unor prevederi ale R.L.U.

13.1.1. Loc. HAVÎRNA

U.T.R 1 - Zona centrală - Institutii si servicii

- rezidentială

U.T.R 2 - Zonă rezidenţială - Cotu din jos

U.T.R 3 - Zonă rezidenţială - Centru

U.T.R 4 - Zonă rezidenţială - Başeu

U.T.R 5 - Zonă de dezvoltare pentru locuințe și servicii

U.T.R 6 – Fermă agricolă

U.T.R 7 – Fermă zootehnică

U.T.R 8 – Agromec SA

U.T.R 9 – Zona industrială

U.T.R 10 – Teren de sport

13.1.2 Loc. GÎRBENI

U.T.R 11 - Zona rezidentiala

3.1.3. Loc. TĂTĂRĂŞENI

U.T.R 12 - Zona rezidenţială

3.1.4. Loc. BALINȚI

U.T.R 13 - Zona rezidenţială;

U.T.R 14 - Zona de agrement Balinți;

13.1.5 Loc. GALBENI

U.T.R 15 - Zona rezidenţială;

13.1 .5. Loc. NICULCEA

U.T.R 16 - Zona rezidenţială;

Se desfiinteaza UTR 11 si 12 Platformă ecologică - colectare gunoi menajer si Statie epurare ape uzate

1. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

2. ELEMENTE DE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE FUNCŢIUNI

Prescriptii generale la nivelul comunei: de revizuit

Activitatea de construire în cadrul localităților comunei Havîrna va respecta reglementarile din PUG, pl. 3 / 1 + 2 şi se va desfăşura astfel:

pe terenuri libere

îndesire a zonei de locuinte

pe terenuri incluse în intravilan

prin înlocuirea fondului existent degradat fizic sau moral;

prin renovarea fondului existent;

prin schimbarea destinatiei;

Autorizarea acestor categorii de constructii va respecta prevederele PUG si prescriptiile regulamentului local de urbanism.

Pentru realizarea obiectivelor de investitie solicitate , certificatul de urbanism si autorizatia de construire,se poate elibera numai în zonele prevăzute în UTR - uri pentru autorizare directa.

Pentru alte zone din cadrul UTR, autorizatiile de construire se poate elibera numai după elaborarea de planuri urbanistice zonale sau de detaliu în functie de categoria de importanta a obiectivului.

La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de:

încadrarea cererii solicitantului în cadrul funcţiunii prevăzute în zona respectivă; verificarea dreptului de utilizare asupra terenului, dreptul de proprietate sau de concesionare;

protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de interes public;

asigurarea conditiilor de echipare edilitară, accesuri carosabile, parcări şi piste pentru biciclişti etc.;

Prescriptii specifice zonelor functionale:

Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regulă cu respectarea functiunii zonelor cuprinse în limitele intravilanelor propuse prin PUG ale localitatilor componente ale comunei, în următoarele conditii:

destinatia constructiilor sa fie conformă cu functiunile dominante ale zonelor;

constructiile si amenajarile cu alte destinatii să fie complementare în raport cu functia dominanta pentru a nu creia incomodari sau desfuncionalitati, asigurându-se totodată măsurile de protectie şi integrarea lor în zonă;

se va interzice realizarea constructiilor sau amenajărilor având functiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin PUG.

profilele transversale stabilite conform legislatiei în vigoare;

Rezolvarea intersectiilor la acelaş nivel (drumuri) sau la nivele diferite (drumuri / căi ferate) , accesele la obiectivele de interes public şi locurile de parcare prevăzute în planşa 3/1 + 2 se vor reglementa la nivel de PUZ, PUD.

Protectia retelelor tehnico - edilitare si a servitutilor impuse de către acestea vecinatatilor, vor fi conditionate conform anexelor 1 şi 2 din prezentul regulament cu:

Respectarea documentelor cu caracter normativ şi directiv - standarde, normative, instructiuni - în proiectarea; realizarea şi exploatarea lucrărilor tehnico - edili tare;

Respectarea solutiilor si reglementarilor propuse în studii şi proiecte de specialitate privind echiparea tehnico – edilitară.

VIII. PRESCRIPȚII SPECIFICE UTR-URILOR

1 . LOCALITATEA Havîrna

U.T.R. 1. "C" - ZONA CENTRALĂ

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Urmare analizei multifunctionale la nivelul localitătii Havîrna, zona centrală a localitatii este bine definită, dar perfectibila prin amplasarea de noi institutii publice si servicii , dar si prin constructia de noi locuinte individuale cu regim de înălţime cu P - P + 2E.

S exist.UTR1 = S prop.UTR2 = 13,50 ha

Li - LOCUINŢE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLŢIME - MAXIM P+2E

IS - INSTITUTII PUBLICE ŞI SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLŢIME - MAXIM P+3E

– administrative şi servicii

- existente

- Primăria

- Poliţia

- Oficiu poştal şi centrală telefonică

- Sediu bancă

- Birouri

- învăţământ şi educaţie

- existente

- Şcoală generală

- Grădiniţă

- cultură

- existente

- Cămin cultural cu sală de 400 locuri şi bibliotecă

- propuse

- Bibliotecă comunală (construcţie separată)

- culte

- existent - Biserica ortodoxă (monument istoric sec.XVIII)

– comerciale, alimentatie publica si prestari servicii

- existente

- Piaţă agroalimentară

- Complex comercial

- Magazine săteşti

- Frizerie

- Reparatii aparate electrocasnice

- Moară de grâu şi brutărie

– sport şi agrement

- existente

- Bază sportivă multifuncţională

P – PLANTAŢII - ZONĂ DE PARC ŞI LOCURI DE JOACĂ EXTERIOARE, TERENURI DE SPORT, AGREMENT, ZONĂ DE PROTECŢIE

- existente

- spaţii plantate publice (teren de sport)

- spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii;

- propuse

- Locuri de joacă pentru copii

- spaţii plantate publice (Parc)

CCr - CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERE ŞI CONSTRUCTII AFERENTE

- existente

- Parcări

- Staţie de călători

- propuse

-Modernizarea drumurilor conform profil transversal (inclusiv asfaltare pentru DJ şi DC, pietruire / asfaltare DC, după caz; trotuare; reabilitarea spaţiilor plantate pentru protecţia infrastructurii)

-Amenajarea intersecţiilor din zona centrală, prin rezervarea suprafeţelor de teren necesare.

TE - ECHIPAREA EDILITARĂ ŞI CONSTRUCŢII AFERENTE

- **existente** – reţele electrice, telefonie fixă.

- **propuse** – reţele apă şi canalizare, reţea gaz metan

SECŢIUNEA I – Utilizăre funcţională

1. UTILIZĂRI ADMISE

a. Se admit funcţiuni publice reprezentative de importanţa locală;
b. Se admit funcţiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale şi financiar bancare, telecomunicaţii, pensiuni, restaurante, parcaje, comerţ, servicii personale şi colective, loisir, activităţi manufacturiere aferente, etc;
c. Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale şi colective (maxim P+3E) izolate şi cuplate, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;
d. Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, reconversie a funcţiunilor la nivelul fondului construit existent;
e. Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P - P+3E, cu parter liber, ce pot avea altă destinaţie decât locuirea.
f. Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.;
g. Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spaţii plantate, spaţii verzi
h. Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătăţire şi completare a echipării tehnico – edilitare;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

a. Se pot autoriza construcţii din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentaţiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică şi stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată a persoanelor fizice în domeniul proprietăţii private al unităţilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.
b. Se admit inserţii şi reconstrucţii, cu condiţia menţinerii funcţiunii centrale sau/ şi a celor admise.
c. Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale şi secundare, precum şi realizarea de noi trasee stradale, după întocmirea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietaţile private;
d. Se interzice construirea de clădiri în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum şi pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora fără avizul MAPN, MI şi SRI
e. Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanţă de minim 100 m de instituţiile publice şi de lăcaşele de cult;
f. Se admit funcţiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiţia ca la nivelul parterului frontul spre stradă să fie destinat unor spaţii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;
g. Se admit construcţii comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir având rezolvări cât mai transparente către circulaţiile pietonale.
h. Respectarea condiţiilor privind zonele protejate conform art. 7 din Legea 50/1991 privind amplasarea de construcţii noi în vecinătatea monumentelor de arhitectură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

a. Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

b. Se interzice construcţia de funcţiuni industriale, depozitare en gros;
c. Depozitari de substanţe inflamabile sau toxice;
d. Depozitări de materiale refolosibile sau platforme de precolectare a deşeurilor;
e. Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil de-a lungul circulaţiile publice sau din fata instituţiile publice;
f. Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
g. Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele 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;
h. Se interzice depozitarea gunoiului animalier şi menajer în zonele nealocate acestora;
i. Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:
- drum naţional – 26,00m între garduri sau construcţii;
- drum judeţean – 24,00m între garduri sau construcţii;
- drum comunal – 20,00m între garduri sau construcţii;
- transport gaz – conform aviz E-ON GAZ;
- gospodorie ape – 30 m de la ziduri;
- albii – 15 m;
- cimitire – 50m de la limita acestuia;
- LEA – conform aviz E-ON

j. Se interzice intervenţia sau construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei respective

SECŢIUNEA II - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

a. O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
- Are o suprafaţă minimă de 200 mp şi un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00 m.
- Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;

b. Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
c. Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

a. Clădirile care adăpostesc funcţiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanţă de minim 6,0 m
b. In zona drumurilor naţionale, judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între garduri sau construcţii :
- minim 26,00m - drumuri naţionale (minim 13,00m din ax)
- minim 24,00m - drumurile judeţene (minim 12,00m din ax)
- minim 20,00m - drumurile comunale (minim 10,00m din ax)

c. In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate sau conform PUZ

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

a. Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe 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.
b. Construcţiile se vor amplasa la minim 5,00 m faţă de limita posterioară a proprietăţii.
c. În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.
d. În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc, dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil şi a legislaţiei în vigoare);
e. 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 faţă de limita proprietăţii va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe dar nu mai puţin de 3,0 m;
f. Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0m

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

a. Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puţin de 3,0 m;
b. Distanţa de poate reduce la 1/4 din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi ce necesită lumina naturală;

5. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

a. 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 şi a mijloacelor de transport grele.
b. 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.

6. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

a. Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

7. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

a. Se admit înălţimi de cel mult P + 3E niveluri;
b. Pentru funcţiunile publice propuse se admit şi clădiri parter cu înălţimi libere mari – maxim 4,00 m - subordonate programelor respective
c. Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi minim 3 m (pentru clădiri P) şi maxim 12m (pentru clădiri P+3E)

d. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

a. Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
b. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice, se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
c. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor.
d. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

9. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
b. 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;

c. Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de telefonie sau electrice aeriene ; racordurile noilor obiective se vor face îngropat.
d. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe.

10. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

a. Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
b. Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
c. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
d. în zonele de versanţi se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin;
e. Anexele vor fi mascate cu perdele de vegetaţie de înaltă şi medie înălţime

11. ÎMPREJMUIRI

a. 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 din plasă metalică sau fier forjat şi vor putea fi dublate de gard viu;
b. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
c. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) - 50%

a. Se va admite de către administraţia locală, construcţia de imobile noi, cu depăşirea POT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Havîrna şi Consiliul Judeţean Botoşani.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) - 1,2

a. Se va admite de către administraţia locală construcţia de imobile noi, cu depăşirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Havîrna şi Consiliul Judeţean Botoşani.

SECTIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

a. Se vor întocmi studii geotehnice si ridicări topografice aprobate de O.C.P.I. pentru toate lucrările de construcţii.
b. Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.

2. LOCALITATEA HAVÎRNA

U.T.R. 2 HAVÎRNA - COTU DIN JOS

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zonă predominant rezidenţială, servicii publice şi functiuni complementare

Delimitare:

Zona predominant rezidentială ce cuprinde partea de est a localitatii.

Zonă caracterizată prin tramă stradada sinuoasă determinata de forma si mărimea vechilor proprietăţi.

S existentă = 109,00 ha

S propusă pentru intrare în intravilan = 1.90 ha

S rezultată UTR2 = 110.90 ha

Li - locuinţe cu regim mic de înălţime maxim P+1E

IS - Institutii publice şi servicii cu regim mic de înălţime maxim P+1E

existent – instituţii de cult - 2 biserici neoprotestante

GC - Zonă gospodarie comunală

existent – cimitir

TE – Echipare edilitară şi constructii aferente

- existent – reţele electrice

- propus – reţele apă şi canalizare, staţie de epurare (obiective pe termen scurt pentru care există proiecte de specialitate), reţea gaz metan (obiectiv pe termen mediu pentru care nu există proiect)

CCr - căi de comunicatie rutiere si constructii aferente

propus – reabilitare şi modernizare tramă stradală conform profilelor transversale (inclusiv asfaltare pentru DJ şi DC, pietruire / asfaltare DC, după caz; trotuare)

- amenajarea intersecţiilor, prin rezervarea suprafeţelor de teren necesare.

P – plantaţii - zonă de parc şi locuri de joacă exterioare, terenuri de sport, agrement, zonă de protecţie

- **existent** - spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii; spaţii plantate de protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;

- propus - spaţii plantate publice (parc) in zona de protecţie a staţiei de epurare propuse, extinderea zonei plantate de protecţia cursurilor de apă şi versanţilor.

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

a. Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale şi colective mici izolate şi cuplate, anexe gospodăreşti, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;
b. Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
c. Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit regim de inaltime parter cu parter ce poata avea altă destinaţie decât locuirea.
d. Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.);
e. Echipamente publice de nivel rezidenţial;
f. Se admite amplasarea unor constructii pentru activitati nepoluante şi cu volum mic de transport;
g. Se pot autoriza construirea pe terenuri libere de unităţi productive mici cu scopul încurajării liberii initiative in domeniul productiei, prestărilor de servicii, comert etc;

h. Amenajări de teren în scopul drenării apei de suprafaţă, stabilizării versanţilor

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

a. Se admit inserţii şi reconstrucţii, cu condiţia menţinerii funcţiunii rezidenţiale sau/ şi a celor admise.
b. Se poate autoriza ocuparea şi construirea pe terenuri libere de unităţi productive mici cu scopul încurajării liberei iniţiative în domeniul producţiei, prestări de servicii, comerţ, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentaţie PUD sau PUZ ;
c. Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale şi secundare, precum şi realizarea de noi trasee stradale, după întocmirea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietaţile private;
d. Se pot autoriza construcţii din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentaţiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică şi stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietăţii private al unităţilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

a. Funcţiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfăşoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
b. Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
c. Depozitări de materiale refolosibile sau platforme de precolectare a deşeurilor;
d. Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil de-a lungul circulaţiile publice sau din fata instituţiile publice;

e. Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
f. Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele haşurate cu alunecări de teren
g. Se interzice intervenţia sau construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei respective
h. Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:
   - drum judeţean – minim 12,00m din axul drumului judeţean până la aliniamentul principal al construcţiilor.
   - drumuri săteşti, de exploatare – minim 10,00m din axul drumului până la aliniamentul principal al construcţiilor.
   - albii – 15 m;
   - cimitire – 50m de la limita acestuia;
   - statie de epurare - 300 m.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

a. O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
b. Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
c. Are o suprafaţă minimă de 200 mp şi un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
d. Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
e. Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
f. Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

a. Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
b. In zona drumurilor naţionale, judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între garduri sau construcţii :
   - minim 24,00m - drumurile judeţene (minim 12,00m din ax)
   - minim 20,00m - drumurile comunale si celelalte tipuri de drumuri (minim 10,00m din ax)
c. In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

a. Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe 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.
b. Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.
c. în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.

d. în cazuri bine justificate (dimensiune front, etc, dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil şi a legislaţiei în vigoare);

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

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

5. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

a. 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.
b. Acecesul 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;

6. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

a. Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

7. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

a. Se admit înălţimi de maxim **P + 1E**
b. Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi **minim 3,00 m. şi maxim 6,00 m.**
c. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

a. Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
b. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice, se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
c. Se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea locuinţelor.
d. Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
e. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

9. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
b. 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;
c. Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene; racordurile noilor obiective se vor face îngropat.

d. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe.

10. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

a. Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
b. Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
c. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
d. În zonele de versanţi se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin;

11. ÎMPREJMUIRI

A. Gardurile la strada vor avea inalţimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparentă sau opacă de 1,20 m;
b. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
c. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată, azbocuiment, etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

a. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) - 30 %

b. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) – 0,60

c. Se va admite de către administraţia locală, construcţia de imobile noi, cu depăşirea POT-ului şi a CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Havîrna şi Consiliul Judeţean Botoşani.

SECTIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

a. Se vor întocmi studii geotehnice si ridicări topografice aprobate de O.C.P.I. pentru toate lucrările de construcţii.
b. Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;

3. LOCALITATEA HAVÎRNA

U.T.R 3 - Havîrna – Zona Rezidentiala Centrala

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI
Zonă predominant rezidenţială şi funcţiuni complementare ;

Delimitare:

Partea din localitate situata central delimitată de DJ. 293 - varianta ocolitor si varianta ce traversează localitatea prin zona centrala.

S exist.UTR3 = S prop.UTR3 = 74,80 ha

Li - locuinţe cu regim mic de înălţime maxim P+1E

IS - Institutii publice şi servicii cu regim mic de înălţime maxim P+1E

- existent – comerţ

TE – Echipare edilitară şi constructii aferente

- existent – reţele electrice si telefonie

- propus – reţele apă şi canalizare, reţea gaz metan

CCr - căi de comunicatie rutiere si constructii aferente

- propus – reabilitare şi modernizare tramă stradală conform profilelor transversale - pietruire / asfaltare drumuri, după caz; amenajare trotuare)

- parcări
- amenajarea intersecţiilor, prin rezervarea suprafeţelor de teren necesare.

P – plantaţii - zonă de parc şi locuri de joacă exterioare, terenuri de sport, agrement, zonă de protecţie

- existent - spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii; spaţii plantate de protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;

- propus - locuri de joacă pentru copii, spaţii plantate publice (parc) ; extinderea spaţiilor plantate pentru protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

a. Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale şi colective mici izolate şi cuplate, anexe gospodăreşti, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;
b. Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;

c. Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P cu parter ce va avea altă destinaţie decât locuirea.
d. Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.;
e. Echipamente publice de nivel rezidenţial;
f. Amenajări de teren în scopul drenării apei de suprafaţă, stabilizării versanţilor

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

a. Se admit inserţii şi reconstrucţii, cu condiţia menţinerii funcţiunii rezidenţiale sau/ şi a celor admise.
b. Se poate autoriza ocuparea şi construirea pe terenuri libere de unităţi productive mici cu scopul încurajării liberei iniţiative în domeniul producţiei, prestări de servicii, comerţ, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentaţie PUD sau PUZ ;
c. Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale şi secundare, precum şi realizarea de noi trasee stradale după întocmirea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietaţile private;
d. Se pot autoriza construcţii din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentaţiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică şi stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietăţii private al unităţilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

a. Funcţiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfăşoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.

b. Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
c. Depozitări de materiale refolosibile sau platforme de precolectare a deşeurilor;
d. Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil de-a lungul circulaţiile publice sau din fata instituţiile publice;
e. Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
f.. Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele haşurate cu alunecări de teren
f. Se interzice intervenţia sau construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei respective
g. Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:
- drum judeţean – minim 12,00m din axul drumului judeţean până la aliniamentul principal al construcţiilor.
- drumuri săteşti, de exploatare – minim 10,00m din axul drumului până la aliniamentul principal al construcţiilor.
- albii – 15 m;

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

a. O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

b. Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
c. Are o suprafaţă minimă de 200 mp şi un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
d. Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
e. Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
f. Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

a. Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
b. In zona drumurilor naţionale, judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între garduri sau construcţii :
c. minim 24,00m - drumurile judeţene (minim 12,00m din ax)
d. minim 20,00m - drumurile comunale si celelalte tipuri de drumuri (minim 10,00m din ax)
e. 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

a. Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe 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.
b. Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.
c. în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.
d. în cazuri bine justificate (dimensiune front, etc, dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil şi a legislaţiei în vigoare);

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

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

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

a. 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.
b. 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

a. Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

ÎNALŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

a. Se admit înălţimi de maxim P + 1E
b. Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi minim 3,00 m. şi maxim 6,00 m.
c. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

a. Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
b. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice, se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
c. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor.
d. Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
e. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
b. 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;
c. Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
d. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

a. Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
b. Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
c. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
d. În zonele de versanţi se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin;

ÎMPREJMUIRI

A. Gardurile la strada vor avea inalţimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparentă sau opacă de 1,20 m;
b. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
c. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) – 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) – 0,60

- Se va admite de către administraţia locală construcţia de imobile noi, cu depăşirea POT-ului şi a CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Havîrna şi Consiliul Judeţean Botoşani.

SECTIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

a. Se vor întocmi studii geotehnice si ridicări topografice aprobate de O.C.P.I. pentru toate lucrările de construcţii.
b. Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;

4. LOCALITATEA HAVÎRNA

U.T.R 4 - Havîrna - Başeu

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zonă predominant rezidenţială şi functiuni complementare ;

Delimitare:

Zona predominant rezidentiala situată în partea de vest delimitată de D.J. 293 si limita vestica a intravilanului.

Zonă caracterizată printr-o tramă stradala rectangulară si parcelar ordonat.

Zona cuprinde terenuri neconstruibile , afectate de nivelul hidrostatic ridicat a pânzei de apă freatice (izvoare)

S exist.UTR4 = S prop.UTR4 = 158,10 ha.

Li - locuinţe cu regim de înălţime maxim P+1E

IS - Institutii publice şi servicii cu regim de înălţime maxim P+1E

– existent învăţământ şi educaţie – şcoală generală

TE – Echipare edilitară şi constructii aferente

- existent – reţele electrice, telefonie

- propus – amenajarea terenului pentru drenarea apei de suprafaţa; reţele apă şi canalizare, reţea gaz metan

CCr - căi de comunicatie rutiere si constructii aferente

- propus – reabilitare şi modernizare tramă stradală conform profilelor transversale - pietruire / asfaltare drumuri, după caz; amenajare trotuare, parcări)

- amenajarea intersecţiilor, prin rezervarea suprafeţelor de teren necesare.

P – plantaţii - zonă de parc şi locuri de joacă exterioare, terenuri de sport, agrement, zonă de protecţie

- existent - spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii;

– spaţii plantate de protecţie a cursurilor de apă şi versanţilor;

- propus - extinderea zonei plantate pentru protecţia cursurilor de apă, amenajarea terenului pentru drenarea apei de suprafaţa

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4. UTILIZĂRI ADMISE

a. Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale şi colective mici izolate şi cuplate, anexe gospodăreşti, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;
b. Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
c. Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P cu parter ce va avea altă destinaţie decât locuirea.
d. Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.;
e. Echipamente publice de nivel rezidenţial;
f. Amenajări de teren în scopul drenării apei de suprafaţă, stabilizării versanţilor

5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

a. Se admit inserţii şi reconstrucţii, cu condiţia menţinerii funcţiunii rezidenţiale sau/ şi a celor admise.
b. Se poate autoriza ocuparea şi construirea pe terenuri libere de unităţi productive mici cu scopul încurajării liberei iniţiative în domeniul producţiei, prestări de servicii, comerţ, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentaţie PUD sau PUZ ;
c. Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale şi secundare, precum şi realizarea de noi trasee stradale după întocmirea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietaţile private;
d. Se pot autoriza construcţii din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentaţiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică şi stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietăţii private al unităţilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

6. UTILIZĂRI INTERZISE

a. Funcţiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfăşoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
b. Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
c. Depozitări de materiale refolosibile sau platforme de precolectare a deşeurilor;
d. Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil de-a lungul circulaţiile publice sau din fata instituţiile publice;
e. Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
f. f.. Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele haşurate cu alunecări de teren
g. Se interzice intervenţia sau construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei respective
h. Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- drum judeţean – minim 12,00m din axul drumului judeţean până la aliniamentul principal al construcţiilor.
- drumuri săteşti, de exploatare – minim 10,00m din axul drumului până la aliniamentul principal al construcţiilor.
- albii – 15 m;

- LEA – culoar 24,00m (12m de o parte si de alta a liniei electrice)

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

a. O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
b. Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
c. Are o suprafaţă minimă de 200 mp şi un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
d. Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
e. Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
f. Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

a. Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
b. In zona drumurilor naţionale, judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între garduri sau construcţii :
c. minim 24,00m - drumurile judeţene (minim 12,00m din ax)
d. minim 20,00m - drumurile comunale si celelalte tipuri de drumuri (minim 10,00m din ax)
e. 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

a. Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe 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.
b. Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.
c. în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.
d. în cazuri bine justificate (dimensiune front, etc, dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil şi a legislaţiei în vigoare);

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

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

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

a. 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.
b. 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

a. Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

ÎNALŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

a. Se admit înălţimi de maxim P + 1E
b. Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi minim 3,00 m. şi maxim 6,00 m.
c. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

a. Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
b. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice, se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
c. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor.
d. Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
e. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
b. 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;
c. Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de telefonie sau electrice aeriene;
d. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

a. Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
b. Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

c. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
d. În zonele de versanţi se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin;

ÎMPREJMUIRI

A. Gardurile la strada vor avea inalţimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparentă sau opacă de 1,20 m;
b. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
c. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) – 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) – 0,60

- Se va admite de către administraţia locală construcţia de imobile noi, cu depăşirea POT-ului şi a CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Havîrna şi Consiliul Judeţean Botoşani.

D. SECTIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

a. Se vor întocmi studii geotehnice si ridicări topografice aprobate de O.C.P.I. pentru toate lucrările de construcţii.
b. Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;

5. LOCALITATEA HAVÎRNA

U.T.R 5 – Havîrna - Zonă de dezvoltare pentru locuinţe şi servicii

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zonă este predominant rezidenţială şi conţine şi functiuni complementare (servicii).

Delimitare:

Zona predominant rezidentiala situată în partea de sud - vest a localităţii, delimitată de D.J. 293 si UTR4 la nord.

Zona rezidenţială este relativ recentă şi se dezvoltă tentacular de-a lungul DJ 293, impreună cu alte funcţiuni (industriale, agro - zootehnice), învecinându-se cu acestea.

NOTA

Vechiul UTR5 era compus din urmatoarele functiuni:

- Ferma agricola – 9.20ha
- Ferma zootehnica – 4.50ha
- Agromec SA – 2.00ha
- Zona industriala – 2.85ha
- Zona locuinte – 69.23ha
- Drumuri – 8.15ha

TOTAL – 95.93ha

Avand in vedere cererea beneficiarului de a mari intravilanul UTR5 cu 37.07ha si pentru a putea da indici urbanistici personalizati pentru fiecare zona functionala, s-a propus fragmentarea acestuia in 6 UTR-uri.

S exist.zona locuire = 69.23ha

S propusa schimbare functiune din locuinte in zona industriala = 2.05ha

(aceasta suprafata se scade din suprafata existenta destinata locuirii de 69.23ha

si se aduna la suprafata UTR9)

S propusa pentru intrare in intravilan = 36,86ha

S rezultata UTR5 = 69.23 - 2.05 + 36,86 = 104,04ha

S rezultata UTR5 = 104,04ha

Li - locuinţe cu regim mic de înălţime maxim P+1E

IS – Institutii si servicii - regim de înălţime maxim P+1E

dispensar uman, dispensar veterinar, zonă comerţ – târg, bazar

GC - Zonă gospodărie comunală

- existent - cimitir

TE - Zonă constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare;

- **existent –** zonă captare apă – dezafectată
- **propus -** Retea alimentare cu apă, retea canalizare (pentru care există proiect de specialitate care prevede şi o zonă captare apă pe amplasamentul celei actuale şi amplasarea unui rezervor pentru înmagazinarea apei ; Reţea gaze naturale.

CCr - căi de comunicatie rutiere si constructii aferente

propus – extindere, reabilitare şi modernizare tramă stradală conform profilelor transversale (inclusiv pietruire / asfaltare, după caz; amenajare trotuare)

- Parcări
- Amenajarea intersecţiilor, prin rezervarea suprafeţelor de teren necesare.

P – plantaţii - zonă de parc şi locuri de joacă exterioare, terenuri de sport, agrement, zonă de protecţie

- existent

- spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii

- propus

- extinderea plantaţiilor de protecţie pentru zonele marcate cu interdicţie de construire

- spaţii plantate pentru delimitarea unităţilor industriale sau agro-zootehnice de zona rezidenţială

- locuri de joacă exterioare, plantaţii publice (parc)

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

7. UTILIZĂRI ADMISE

a. Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale şi colective mici izolate şi cuplate, anexe gospodăreşti, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;
b. Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;

c. Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P cu parter ce va avea altă destinaţie decât locuirea.
d. Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.;
e. Echipamente publice de nivel rezidenţial;
f. Amenajări de teren în scopul drenării apei de suprafaţă, stabilizării versanţilor

8. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

a. Se admit inserţii şi reconstrucţii, cu condiţia menţinerii funcţiunii rezidenţiale sau/ şi a celor admise.
b. Se poate autoriza ocuparea şi construirea pe terenuri libere de unităţi productive mici cu scopul încurajării liberei iniţiative în domeniul producţiei, prestări de servicii, comerţ, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentaţie PUD sau PUZ ;
c. Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale şi secundare, precum şi realizarea de noi trasee stradale după întocmirea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietaţile private;
d. Se pot autoriza construcţii din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentaţiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică şi stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietăţii private al unităţilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

9. UTILIZĂRI INTERZISE

a. Funcţiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfăşoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
b. Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
c. Depozitări de materiale refolosibile sau platforme de precolectare a deşeurilor;
d. Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil de-a lungul circulaţiile publice sau din fata instituţiile publice;
e. Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
f. f.. Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele haşurate cu alunecări de teren
g. Se interzice intervenţia sau construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei respective
h. Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- drum judeţean – minim 12,00m din axul drumului judeţean până la aliniamentul principal al construcţiilor.
- drumuri săteşti, de exploatare – minim 10,00m din axul drumului până la aliniamentul principal al construcţiilor.
- albii – 15 m;
- cimitire – 50 m
- zona de captare apă – este instituit un perimetru cu laturile 40x70m (conform proiect de specialitate)
- rezervor înmagazinare apă - este instituit un perimetru cu laturile 27x27m (conform proiect de specialitate)

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

a. O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
b. Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
c. Are o suprafaţă minimă de 200 mp şi un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
d. Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
e. Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
f. Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

a. Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
b. In zona drumurilor naţionale, judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între garduri sau construcţii :
c. minim 24,00m - drumurile judeţene (minim 12,00m din ax)
d. minim 20,00m - drumurile comunale si celelalte tipuri de drumuri (minim 10,00m din ax)
e. 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

a. Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe 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.
b. Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.
c. în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.
d. în cazuri bine justificate (dimensiune front, etc, dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil şi a legislaţiei în vigoare);

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

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

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

a. 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.
b. 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

a. Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

ÎNALŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

a. Se admit înălţimi de maxim P + 1E
b. Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi minim 3,00 m. şi maxim 6,00 m.
c. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

a. Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
b. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice, se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
c. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor.
d. Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
e. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
b. 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;
c. Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de telefonie sau electrice aeriene;
d. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

a. Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
b. Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
c. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
d. În zonele de versanţi se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin;

ÎMPREJMUIRI

A. Gardurile la strada vor avea inalţimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparentă sau opacă de 1,20 m;
b. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

c. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) – 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) – 0,60

- Se va admite de către administraţia locală construcţia de imobile noi, cu depăşirea POT-ului şi a CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Havîrna şi Consiliul Judeţean Botoşani.

SECTIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

a. Se vor întocmi studii geotehnice si ridicări topografice aprobate de O.C.P.I. pentru toate lucrările de construcţii.
b. Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;

6. LOCALITATEA HAVÎRNA

U.T.R 6 - Havîrna - Fermă agricolă

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Delimitare:

Zona este situată în partea de sud – vest a localitatii, cu deschidere la DJ 293. La nord se învecinează cu UTR4 – Zona rezidenţială Havîrna – Başeu.

Unitatea teritoriala cuprinde o fermă agricolă, în incinta căreia există o locuinţă individuală autorizată (dispusă central), un imobil locuinţe colective de serviciu P+1E şi un imobil administrativ (dispuse pe latura lateral dreapta a incintei fermei)

S exist.UTR6 = S prop.UTR6 = 9.20ha

Uaz – Unităţi agro – zootehnice (fermă agricolă)

Li - locuinţă individuală

Lc – imobil locuinţe colective de serviciu

IS – Institutii si servicii (clădire administrativă fermă)

P - Zonă de parc, terenuri de sport şi locuri de joacă exterioare, zonă de protecţie şi păduri

- existent

- spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii

- propus

-- spaţii plantate de protectie pentru delimitarea unităţilor industriale sau agro-zootehnice de zona rezidenţială

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE

a. Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, reconversie a funcţiunilor la nivelul fondului construit existent.
b. Se pot autoriza construirea pe terenuri libere de unităţi productive mici si mijlocii nepoluante, cu scopul încurajării liberii initiative in domeniul productiei, prestărilor de servicii, manufacturi, etc;

Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

a. Se admit inserţii, reconversii şi reconstrucţii, cu condiţia menţinerii funcţiunii centrale şi cu condiţia ca acestea să fie nepoluante
b. Se admit inserţii de instituţii publice : funcţiuni administrative, pensiuni, restaurante, comerţ, loisir, etc., cu condiţia respectării normelor de protecţie sanitară.

Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

a. Se interzice amplasarea locuinţelor
b. Se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ
c. Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
d. Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
e. Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
f. Se interzice intervenţia sau construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei respective
g. Se interzice depozitarea gunoiului animalier şi menajer în zonele nealocate acestora;
h. Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:
i. drum judeţean – 24,00m între garduri sau construcţii;
j. drum comunal şi celelalte tipuri de drumuri – 20,00m între garduri sau construcţii;

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

a. O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
- Are o suprafaţă minimă de 200 mp şi un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
- Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;

b. Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
c. Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

a. In zona drumurilor judeţene sau comunale, săteşti se vor respecta distanţele minime impuse între garduri sau construcţii :

- minim 24,00m - drumurile judeţene (minim 12,00m din ax)
- minim 20,00m - drumurile comunale si celelalte tipuri de drumuri (minim 10,00m din ax)

b. In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate: conform PUZ ;
c. Clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament la minim 8m.

Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

a. Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale şi posterioară ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 6,00m; Aceasta distanţă 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: 3,00m

b. În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.

Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

a. Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puţin de 6,0 m;
b. Distanţa de poate reduce la 1/2 din înălţime, dar nu mai puţin de 3,00m, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi în care se desfăşoară activităţi ce necesită lumina naturală;

Articolul 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

a. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică
b. 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;

Articolul 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

a. Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

Articolul 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit înălţimi de maxim P + 1E niveluri
- Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi minim 3 m. şi maxim 6 m, cu exceptia instalaţiilor şi coşurilor.
- În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

a. Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
b. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice, se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
c. Se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea clădirilor
d. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
e. Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de telefonie sau electrice aeriene.

Articolul 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

e. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
f. 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;

Articolul 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

e. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică va fi amenajată cu vegetaţie specifică zonei pentru a ameliora aspectul general al fermei ;
f. Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei ;
g. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI

A. Gardurile vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,40 m si o parte transparenta de 1,10 m din plasă metalică sau fier forjat şi vor putea fi dublate de gard viu;
b. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) – 50%

Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) – 0,90

- Se va admite de către administraţia locală, construcţia de imobile noi, cu depăşirea POT - ului şi CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Havîrna şi Consiliul Judeţean Botoşani

SECTIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

a. Se vor întocmi studii geotehnice si ridicări topografice aprobate de O.C.P.I. pentru toate lucrările de construcţii.
b. Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;

7. LOCALITATEA HAVÎRNA

U.T.R 7 Havîrna - Fermă zootehnică

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Delimitare:

Zona este situată în partea de sud – vest a localitatii, fiind dezvoltată, ca şi ferma agricolă (UTR6) de-a lungul DJ 293, ieşirea către Dorohoi. Pe toate laturile se învecinează cu UTR5 – Zona rezidenţială.

Unitatea teritoriala cuprinde clădiri (grajduri animale şi anexe) în stare mediocră, care necesită consolidare şi modernizare. Marea parte a grajdurilor, care în trecut făceau parte din CAP, au fost demolate sau s-au autodemolat.

S exist.UTR7 = S prop.UTR7 = 3.72ha

Uaz – Unităţi agro – zootehnice (fermă zootehnică)

Li - locuinţă individuală

Lc – imobil locuinţe colective de serviciu

IS – Institutii si servicii (clădire administrativă fermă)

P - Zonă de parc, terenuri de sport şi locuri de joacă exterioare, zonă de protecţie şi păduri

- existent

- spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii

- propus

-- spaţii plantate de protectie pentru delimitarea unităţilor industriale sau agro-zootehnice de zona rezidenţială

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE

a. Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, reconversie a funcţiunilor la nivelul fondului construit existent.
b. Se pot autoriza construirea pe terenuri libere de unităţi productive mici si mijlocii nepoluante, cu scopul încurajării liberii initiative in domeniul productiei, prestărilor de servicii, manufacturi, etc;

Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

a. Se admit inserţii, reconversii şi reconstrucţii, cu condiţia menţinerii funcţiunii centrale şi cu condiţia ca acestea să fie nepoluante
b. Se admit inserţii de instituţii publice : funcţiuni administrative, pensiuni, restaurante, comerţ, loisir, etc., cu condiţia respectării normelor de protecţie sanitară.

Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

a. Se interzice amplasarea locuinţelor
b. Se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ
c. Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
d. Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
e. Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
f. Se interzice intervenţia sau construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei respective
g. Se interzice depozitarea gunoiului animalier şi menajer în zonele nealocate acestora;
h. Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:
i. drum judeţean – 24,00m între garduri sau construcţii;
j. drum comunal şi celelalte tipuri de drumuri – 20,00m între garduri sau construcţii;

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

a. parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

- Are o suprafaţă minimă de 200 mp şi un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
- Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;

b. Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
c. Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

a. In zona drumurilor judeţene sau comunale, săteşti se vor respecta distanţele minime impuse între garduri sau construcţii :

- minim 24,00m - drumurile judeţene (minim 12,00m din ax)
- minim 20,00m - drumurile comunale si celelalte tipuri de drumuri (minim 10,00m din ax)

b. In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate: conform PUZ ;
c. Clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament la minim 8m.

Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

a. Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale şi posterioară ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 6,00m; Aceasta distanţă 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: 3,00m

b. În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.

Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

a. Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puţin de 6,0 m;
b. Distanţa de poate reduce la 1/2 din înălţime, dar nu mai puţin de 3,00m, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi în care se desfăşoară activităţi ce necesită lumina naturală;

Articolul 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

a. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică
b. 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;

Articolul 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

a. Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

Articolul 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

a. Se admit înălţimi de maxim P + 1E niveluri
b. Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi minim 3 m. şi maxim 6 m, cu exceptia instalaţiilor şi coşurilor.
c. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

a. Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
b. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice, se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;

c. Se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea clădirilor
d. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
e. Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de telefonie sau electrice aeriene.

Articolul 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
b. 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;

Articolul 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

a. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică va fi amenajată cu vegetaţie specifică zonei pentru a ameliora aspectul general al fermei ;
b. Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei ;
c. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI

A. Gardurile vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,40 m si o parte transparenta de 1,10 m din plasă metalică sau fier forjat şi vor putea fi dublate de gard viu;
b. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) – 50%

Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) – 0,90

- Se va admite de către administraţia locală, construcţia de imobile noi, cu depăşirea POT - ului şi CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Havîrna şi Consiliul Judeţean Botoşani

SECTIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

a. Se vor întocmi studii geotehnice si ridicări topografice aprobate de O.C.P.I. pentru toate lucrările de construcţii.
b. Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;

8. LOCALITATEA HAVÎRNA

U.T.R 8 Havîrna – Agromec SA

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Delimitare:

Zona este situată în partea de sud a localitatii şi se învecinează la nord cu cimitirul din UTR2 si pe restul laturilor cu zone rezidenţiale din UTR 5 şi 2.

Unitatea teritorială cuprinde clădiri pentru activităţile de întreţinere şi reparare ale utilajelor agricole şi platform pentru staţionarea acestora.

S exist.UTR8 = S prop.UTR8 = 2.00ha

Ui – Unităţi industriale, depozite

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE

a. Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, reconversie a funcţiunilor la nivelul fondului construit existent.

Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

a. Se admit inserţii, reconversii şi reconstrucţii, cu condiţia menţinerii funcţiunii centrale şi cu condiţia ca acestea să fie nepoluante
b. Se pot autoriza construirea pe terenuri libere de unităţi productive mici si mijlocii nepoluante, cu scopul încurajării liberii initiative in domeniul productiei, prestărilor de servicii, manufacturi, etc, cu condiţia ca acestea să nu se intersecteze cu zona de interdicţie de construire impusă de cimitirul de la nordul UTR-ului.

Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

a. Se interzice amplasarea locuinţelor
b. Se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ
c. Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
d. Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
e. Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
f. Se interzice intervenţia sau construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei respective
g. Se interzice depozitarea gunoiului animalier şi menajer în zonele nealocate acestora;

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

a. O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
- Are o suprafaţă minimă de 200 mp şi un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
- Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;

b. Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
c. Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

a. In zona drumurilor comunale, săteşti se vor respecta distanţele minime impuse între garduri sau construcţii :
- minim 20,00m - drumurile comunale si celelalte tipuri de drumuri (minim 10,00m din ax)

b. In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate;
c. Clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament la minim 8m.

Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

a. Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale şi posterioară ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 6,00m; Aceasta distanţă 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: 3,00m

b. În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.

Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

a. Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puţin de 6,0 m;
b. Distanţa de poate reduce la 1/2 din înălţime, dar nu mai puţin de 3,00m, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi în care se desfăşoară activităţi ce necesită lumina naturală;

Articolul 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

a. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică

b. 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;

Articolul 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

a. Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

Articolul 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

a. Se admit înălţimi de maxim P + 1E niveluri
b. Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi minim 3 m. şi maxim 6 m, cu exceptia instalaţiilor şi coşurilor.
c. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

a. Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
b. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice, se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
c. Se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea clădirilor
d. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
e. Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de telefonie sau electrice aeriene.

Articolul 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
b. 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;

Articolul 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

a. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică va fi amenajată cu vegetaţie specifică zonei pentru a ameliora aspectul general al fermei ;
b. Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei ;
c. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI

A. Gardurile vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,40 m si o parte transparenta de 1,10 m din plasă metalică sau fier forjat şi vor putea fi dublate de gard viu;
b. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) – 50%

Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) – 0,90

- Se va admite de către administraţia locală, construcţia de imobile noi, cu depăşirea POT - ului şi CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Havîrna şi Consiliul Judeţean Botoşani

SECTIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

a. Se vor întocmi studii geotehnice si ridicări topografice aprobate de O.C.P.I. pentru toate lucrările de construcţii.
b. Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;

9. LOCALITATEA HAVÎRNA

U.T.R 9 Havîrna – Zona industrială

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Delimitare:

Zona este situată în partea de sud – vest a localitatii şi se învecinează la nord cu cimitirul din UTR2 si pe restul laturilor cu zone rezidenţiale din UTR 5 şi 2.

Sexistenta zona industriala = 2,85ha

S propusa schimbare functiune din locuinte in zona industriala = 2.05ha

S propusa pentru intrare in intravilan = 5,73ha

S rezultată UTR9 = 3.47+2.05+4.60 = 10.12ha

S rezultată UTR9 = 10.63ha

Ui – Unităţi industriale, depozite

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE

a. Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, reconversie a funcţiunilor la nivelul fondului construit existent ;
b. Activităţi agro-industriale nepoluante, compatibile cu funcţionarea respectivelor unităţi şi compatibile cu caracterul zonelor învecinate.

Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

a. Se admit inserţii, reconversii şi reconstrucţii, cu condiţia menţinerii funcţiunii centrale ;
b. Se pot autoriza construirea pe terenuri libere de unităţi productive mici si mijlocii nepoluante, cu scopul încurajării liberii initiative in domeniul productiei, prestărilor de servicii, manufacturi, etc, cu condiţia ca acestea să fie nepoluante.

Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

a. Se interzice amplasarea locuinţelor
b. Se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ

c. Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
d. Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
e. Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
f. Se interzice intervenţia sau construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei respective
g. Se interzice depozitarea gunoiului animalier şi menajer în zonele nealocate acestora;

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

a. parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

- Are o suprafaţă minimă de 200 mp şi un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
- Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;

b. Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
c. Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

a. In zona drumurilor comunale, săteşti se vor respecta distanţele minime impuse între garduri sau construcţii :

- minim 20,00m - drumurile comunale si celelalte tipuri de drumuri (minim 10,00m din ax)

b. In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate;
c. Clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament la minim 8m.

Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

a. Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale şi posterioară ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 6,00m; Aceasta distanţă 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: 3,00m

b. În toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.

Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

a. Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puţin de 6,0 m;
b. Distanţa de poate reduce la 1/2 din înălţime, dar nu mai puţin de 3,00m, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi în care se desfăşoară activităţi ce necesită lumina naturală;

Articolul 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

a. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică
b. 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;

Articolul 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

a. Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

Articolul 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

a. Se admit înălţimi de maxim P + 1E niveluri
b. Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi minim 3 m. şi maxim 6 m, cu exceptia instalaţiilor şi coşurilor.
c. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

a. Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
b. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice, se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
c. Se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea clădirilor
d. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
e. Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de telefonie sau electrice aeriene.

Articolul 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
b. 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;

a. Articolul 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

b. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică va fi amenajată cu vegetaţie specifică zonei pentru a ameliora aspectul general al fermei ;
c. Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei ;

d. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI

A. Gardurile vor avea inaltimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,40 m si o parte transparenta de 1,10 m din plasă metalică sau fier forjat şi vor putea fi dublate de gard viu;
b. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) – 50%

Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) – 0,90

- Se va admite de către administraţia locală, construcţia de imobile noi, cu depăşirea POT - ului şi CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Havîrna şi Consiliul Judeţean Botoşani

SECTIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice si ridicări topografice aprobate de O.C.P.I. pentru toate lucrările de construcţii.
- Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;

10. LOCALITATEA HAVÎRNA

U.T.R 10 Havîrna – Teren sport

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

În această zonă se propune a se amenaja un teren de sport.

Delimitare:

UTR-ul se găseşte în partea de sud a localităţii, la limita sa, şi se învecinează la nord şi la vest cu UTR 5 (zone rezidenţiale).

S prop.UTR10= 2,63 ha

P – plantaţii - zonă de parc şi locuri de joacă exterioare, terenuri de sport, agrement, zonă de protecţie

- propus

- teren sport
- locuri de joacă exterioare, plantaţii publice (parc)
- plantaţii de protecţie

IS – Institutii si servicii - regim de înălţime maxim P

- propus

– dotări adiacente terenului (vestiare, birouri administrative, restaurant)

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

a. Se vor autoriza lucrări de amenajare a terenului în scopul realizării terenului de sport, alei pietonale, alei auto, parcaje ;
b. Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (gradene, coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, pergole, chioşcuri, jocuri pentru copii, etc.);
c. Amenajări de teren în scopul drenării apei de suprafaţă, stabilizării versanţilor

2. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI**

a. Se admite construirea de dotări adicente terenului de sport (sală de sport, vestiare, birouri administrative, restaurant), cu condiţia respectării regimului de înălţime şi a indicatorilor urbanistici

3. **UTILIZĂRI INTERZISE**

a. Funcţiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfăşoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
b. Este interzisă construirea de locuinţe
c. Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
d. Depozitări de materiale refolosibile sau platforme de precolectare a deşeurilor;
e. Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil de-a lungul circulaţiile publice sau din fata instituţiile publice;
f. Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
g. Se interzice construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei respective

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

a. O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
b. Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
c. Are o suprafaţă minimă de 200 mp şi un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
d. Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
e. Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
f. Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

a. Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
b. 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

a. Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe 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.
b. Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.
c. în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.
d. în cazuri bine justificate (dimensiune front, etc, dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil şi a legislaţiei în vigoare);

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

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

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

a. 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.
b. 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

a. Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

ÎNALŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

a. Se admit înălţimi de maxim P
b. Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi minim 3,00 m. şi maxim 4,50 m.
c. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

a. Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
b. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice, se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
c. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor;
d. Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
e. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
b. 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;
c. Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de telefonie sau electrice aeriene;
d. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

a. Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
b. Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
c. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

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

ÎMPREJMUIRI

A. Gardurile la strada vor avea inalţimea de 1,50 m din care un soclu de 0,40 m si o parte transparentă sau opacă de 1,10 m;
b. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) – 2%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) – 0,03

SECTIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

a. Se vor întocmi studii geotehnice si ridicări topografice aprobate de O.C.P.I. pentru toate lucrările de construcţii.
b. Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;

11. LOCALITATEA GÎRBENI

U.T.R 11 – Gîrbeni - Zonă predominant rezidenţială şi funcţiuni complementare

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Delimitare

Localitatea Gîrbeni se găseşte la nord de localitatea Havîrna şi se intersectează cu DJ 293 în extremitatea vestică, dezvoltându-se de-a lungul DC 1D.

Se va introduce în intravilan un depozit de materiale de construcţii şi suprafaţa de teren aferentă, construit la DJ 293, la ieşirea către Darabani și 2 parcele situate la sud de DC 1D. De asemenea, s-a cerut modificarea limitei intravilanului dintre localităţile Gîrbeni şi Tătărăşeni (suprafaţa a 2 parcele cu locuinţe s-a scăzut din suprafaţa satului Tătărăşeni şi s-a adăugat la suprafaţa intravilanului satului Gîrbeni).

S exist.UTR11 = 60.34ha

S propusă pt intrare in intravilan= 1.53ha

S rezultată UTR11 = 61.87ha

Li – Zonă de locuinţe individuale regim mic de înălţime maxim P+1E

Lv – Zonă de locuinţe individuale pe versanţi cu regim mic de înălţime maxim P+1E

IS – Institutii si servicii - învaţământ (şcoală generală cu bibliotecă, grădiniţă), comerţ, biserică ortodoxă

GC - Zonă gospodărie comunală – **exIstent** - cimitir

TE - Zonă constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare – **exIstent** – reţea electrică şi de telefonie fixa

CCr - căi de comunicatie rutiere si constructii aferente

propus – reabilitare şi modernizare tramă stradală conform profilelor transversale (inclusiv asfaltare DJ/DC, pietruire / asfaltare DS, după caz; trotuare)

- Parcări
- Amenajarea intersecţiilor, prin rezervarea suprafeţelor de teren necesare.

P – plantaţii - zonă de parc şi locuri de joacă exterioare, terenuri de sport, agrement, zonă de protecţie

- existent - spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii;

Ui - Unităţi industriale, depozite

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

a. Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale şi colective mici izolate şi cuplate, anexe gospodăreşti, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;
b. Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
c. Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P cu parter ce va avea altă destinaţie decât locuirea.
d. Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.;
e. Echipamente publice de nivel rezidenţial;
f. Amenajări de teren în scopul drenării apei de suprafaţă, stabilizării versanţilor

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

a. Se admit inserţii şi reconstrucţii, cu condiţia menţinerii funcţiunii rezidenţiale sau/ şi a celor admise.
b. Se poate autoriza ocuparea şi construirea pe terenuri libere de unităţi productive mici cu scopul încurajării liberei iniţiative în domeniul producţiei, prestări de servicii, comerţ, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentaţie PUD sau PUZ ;
c. Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale şi secundare, precum şi realizarea de noi trasee stradale după întocmirea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietaţile private;
d. Se pot autoriza construcţii din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentaţiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică şi stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietăţii private al unităţilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

a. Funcţiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfăşoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
b. Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
c. Depozitări de materiale refolosibile sau platforme de precolectare a deşeurilor;
d. Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil de-a lungul circulaţiile publice sau din fata instituţiile publice;
e. Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
f. f.. Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele haşurate cu alunecări de teren
g. Se interzice intervenţia sau construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei respective
h. Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- drum judeţean – minim 12,00m din axul drumului judeţean până la aliniamentul principal al construcţiilor.

- drumuri comunale, săteşti, de exploatare – minim 10,00m din axul drumului până la aliniamentul principal al construcţiilor.
- albii – 15 m;

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

a. O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
b. Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
c. Are o suprafaţă minimă de 200 mp şi un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
d. Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
e. Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
f. Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

a. Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
b. In zona drumurilor naţionale, judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între garduri sau construcţii :
c. minim 24,00m - drumurile judeţene (minim 12,00m din ax)
d. minim 20,00m - drumurile comunale si celelalte tipuri de drumuri (minim 10,00m din ax)
e. 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

a. Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe 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.
b. Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.
c. în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.
d. în cazuri bine justificate (dimensiune front, etc, dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil şi a legislaţiei în vigoare);
e. 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

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

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

a. 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.
b. 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

a. Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

ÎNALŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

a. Se admit înălţimi de maxim P + 1E
b. Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi minim 3,00 m. şi maxim 6,00 m.
c. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

a. Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
b. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice, se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
c. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor.
d. Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
e. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
b. 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;
c. Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
d. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

a. Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
b. Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

c. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
d. În zonele de versanţi se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin;

ÎMPREJMUIRI

A. Gardurile la strada vor avea inalţimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparentă sau opacă de 1,20 m;
b. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
c. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

a. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Li – 30%
Lv – 20%
Ui – 50%
IS - 50%

b. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Li – 0,60
Lv – 0,50
Ui – 0,90
IS – 0,90

Se va admite de către administraţia locală construcţia de imobile noi, cu depăşirea POT-ului şi a CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Havîrna şi Consiliul Judeţean Botoşani.

SECTIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

a. Se vor întocmi studii geotehnice si ridicări topografice aprobate de O.C.P.I. pentru toate lucrările de construcţii.
b. Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;

12. LOCALITATEA TĂTĂRĂŞENI

U.T.R 12 - Zonă predominant rezidenţială şi funcţiuni complementare

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Delimitare

Localitatea Tătărăşeni se găseşte la nord-est de localitatea Havîrna şi se dezvoltă de-a lungul DC 1D.

Se va introduce în intravilan o construcţie cu funcţiunea de locuinţă cu spaţiu comercial la parter şi suprafaţa de teren aferentă, construit la DC, la ieşirea către Balinţi şi o suprafaţă de teren necesară pentru extinderea cimitirului localităţii. De asemenea, s-a cerut modificarea limitei intravilanului dintre localităţile Gîrbeni şi Tătărăşeni (suprafaţa a 2 parcele cu locuinţe s-a scăzut din suprafaţa satului Tătărăşeni şi s-a adăugat la suprafaţa intravilanului satului Gîrbeni).

S exist.UTR12 = 122.00ha

S propusă pt intrare in intravilan= 5,32ha

S scăzută din intravilanul localităţii = 0,53ha

S rezultată UTR12 = 122+5.32-0.53 = 126,79ha

S rezultată UTR12 = 126,79ha

Li – Zonă de locuinţe individuale regim mic de înălţime maxim P+1E

Lv – Zonă de locuinţe individuale pe versanţi cu regim mic de înălţime maxim P+1E

IS – Institutii si servicii - învaţământ (şcoală generală cu bibliotecă, grădiniţă), comerţ, biserică ortodoxă

GC - Zonă gospodărie comunală – **exIstent** - cimitir

TE - Zonă constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare – **exIstent** – reţea electrică şi de telefonie

propus : retea alimentare cu apă, retea canalizare, retea de gaze naturale

CCr - căi de comunicatie rutiere si constructii aferente

propus – reabilitare şi modernizare tramă stradală conform profilelor transversale (inclusiv asfaltare DJ/DC, pietruire / asfaltare DS, după caz; trotuare)

- Parcări
- Amenajarea intersecţiilor, prin rezervarea suprafeţelor de teren necesare.

P – plantaţii - zonă de parc şi locuri de joacă exterioare, terenuri de sport, agrement, zonă de protecţie

- existent - spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii; spaţii plantate de protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;

- propus - **spaţii plantate publice (parc – propus în partea de nord-vest a localităţii, unde există o plantaţie de stejari care vor fi protejaţi),** locuri de joacă pentru copii; extinderea spaţiilor plantate pentru protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;

Uaz – unităţi agro-zootehnice **– existent –** fermă piscicolă

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

a. Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale şi colective mici izolate şi cuplate, anexe gospodăreşti, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;
b. Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
c. Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P cu parter ce va avea altă destinaţie decât locuirea.
d. Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.;
e. Echipamente publice de nivel rezidenţial;
f. Amenajări de teren în scopul drenării apei de suprafaţă, stabilizării versanţilor

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

a. Se admit inserţii şi reconstrucţii, cu condiţia menţinerii funcţiunii rezidenţiale sau/ şi a celor admise.
b. Se poate autoriza ocuparea şi construirea pe terenuri libere de unităţi productive mici cu scopul încurajării liberei iniţiative în domeniul producţiei, prestări de servicii, comerţ, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentaţie PUD sau PUZ ;
c. Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale şi secundare, precum şi realizarea de noi trasee stradale după întocmirea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietaţile private;
d. Se pot autoriza construcţii din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentaţiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică şi stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietăţii private al unităţilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

a. Funcţiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfăşoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.

b. Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
c. Depozitări de materiale refolosibile sau platforme de precolectare a deşeurilor;
d. Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil de-a lungul circulaţiile publice sau din fata instituţiile publice;
e. Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
f. f.. Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele haşurate cu alunecări de teren
g. Se interzice intervenţia sau construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei respective
h. Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- drumuri comunale, săteşti, de exploatare – minim 10,00m din axul drumului până la aliniamentul principal al construcţiilor.
- albii – 15 m;
- zona plantaţii publice – parc (stejari protejaţi) nou instituită
- cimitire – 50m de la limita acestuia

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

a. O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
b. Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
c. Are o suprafaţă minimă de 200 mp şi un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
d. Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
e. Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
f. Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

a. Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
b. In zona drumurilor naţionale, judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între garduri sau construcţii :
c. minim 24,00m - drumurile judeţene (minim 12,00m din ax)
d. minim 20,00m - drumurile comunale si celelalte tipuri de drumuri (minim 10,00m din ax)
e. In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate

Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

a. Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe 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.
b. Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.
c. în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.
d. în cazuri bine justificate (dimensiune front, etc, dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil şi a legislaţiei în vigoare);

e. Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

Art. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

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

Art. 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

a. 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.
b. 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;

Art. 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

a. Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

Art. 10 - ÎNALŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

a. Se admit înălţimi de maxim P + 1E
b. Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi minim 3,00 m. şi maxim 6,00 m.
c. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

a. Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
b. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice, se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
c. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor.
d. Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
e. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

Art. 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
b. 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;

c. Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
d. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe.

Art. 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

a. Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
b. Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
c. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
d. În zonele de versanţi se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin;

Art. 14 - ÎMPREJMUIRI

A. Gardurile la strada vor avea inalţimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparentă sau opacă de 1,20 m;
b. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
c. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Li – 30%
Lv – 20%
Ui – 50%
IS - 50%

Art. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Li – 0,60
Lv – 0,50
Ui – 0,90
IS – 0,90

Se va admite de către administraţia locală construcţia de imobile noi, cu depăşirea POT-ului şi a CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Havîrna şi Consiliul Judeţean Botoşani.

SECTIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

a. Se vor întocmi studii geotehnice si ridicări topografice aprobate de O.C.P.I. pentru toate lucrările de construcţii.
b. Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;

13. LOCALITATEA BALINŢI – COMPUSĂ DIN UTR13 SI UTR14

- SUPRAFAŢĂ TOTALĂ – 89,35HA

U.T.R 13 – Balinţi - Zonă predominant rezidenţială şi funcţiuni complementare

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Delimitare

Localitatea Balinţi se găseşte la sud - est de localitatea Tătărășeni şi se dezvoltă de-a lungul DC 1D.

S exist.UTR13 = S prop.UTR13 = 74,55 ha

Li – Zonă de locuinţe individuale regim mic de înălţime maxim P+1E

IS – Institutii si servicii - învaţământ (şcoală generală cu bibliotecă, grădiniţă), comerţ, biserică ortodoxă

GC - Zonă gospodărie comunală – **exIstent** - cimitir

TE - Zonă constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare – **exIstent** – reţea electrică şi de telefonie

propus : retea alimentare cu apă, retea canalizare, retea de gaze naturale

CCr - căi de comunicatie rutiere si constructii aferente

propus – reabilitare şi modernizare tramă stradală conform profilelor transversale (inclusiv asfaltare DJ/DC, pietruire / asfaltare DS, după caz; trotuare)

- Parcări
- Amenajarea intersecţiilor, prin rezervarea suprafeţelor de teren necesare.

P – plantaţii - zonă de parc şi locuri de joacă exterioare, terenuri de sport, agrement, zonă de protecţie

- existent - spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii; spaţii plantate de protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;

- propus - spaţii plantate publice locuri de joacă pentru copii; extinderea spaţiilor plantate pentru protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

a. Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale şi colective mici izolate şi cuplate, anexe gospodăreşti, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;

b. Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;

c. Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P cu parter ce va avea altă destinaţie decât locuirea.
d. Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.;
e. Echipamente publice de nivel rezidenţial;
f. Amenajări de teren în scopul drenării apei de suprafaţă, stabilizării versanţilor

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

a. Se admit inserţii şi reconstrucţii, cu condiţia menţinerii funcţiunii rezidenţiale sau/ şi a celor admise.
b. Se poate autoriza ocuparea şi construirea pe terenuri libere de unităţi productive mici cu scopul încurajării liberei iniţiative în domeniul producţiei, prestări de servicii, comerţ, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentaţie PUD sau PUZ ;
c. Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale şi secundare, precum şi realizarea de noi trasee stradale după întocmirea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietaţile private;
d. Se pot autoriza construcţii din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentaţiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică şi stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietăţii private al unităţilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

a. Funcţiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfăşoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
b. Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
c. Depozitări de materiale refolosibile sau platforme de precolectare a deşeurilor;
d. Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil de-a lungul circulaţiile publice sau din fata instituţiile publice;
e. Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
f. f.. Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele haşurate cu alunecări de teren
g. Se interzice intervenţia sau construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei respective
h. Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- drumuri comunale, săteşti, de exploatare – minim 10,00m din axul drumului până la aliniamentul principal al construcţiilor.
- albii – 15 m;
- cimitire – 50m de la limita acestuia

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

a. O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
b. Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
c. Are o suprafaţă minimă de 200 mp şi un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
d. Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
e. Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
f. Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

a. Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
b. In zona drumurilor naţionale, judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între garduri sau construcţii :
c. minim 24,00m - drumurile judeţene (minim 12,00m din ax)
d. minim 20,00m - drumurile comunale si celelalte tipuri de drumuri (minim 10,00m din ax)
e. In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

a. Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe 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.
b. Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.
c. în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.
d. în cazuri bine justificate (dimensiune front, etc, dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil şi a legislaţiei în vigoare);
e. Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

Art. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

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

Art. 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

a. 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.

b. 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;

Art. 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

a. Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

Art. 10 - ÎNALŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

a. Se admit înălţimi de maxim P + 1E
b. Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi minim 3,00 m. şi maxim 6,00 m.
c. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

a. Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
b. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice, se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
c. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor.
d. Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
e. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

Art. 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
b. 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;
c. Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
d. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe.

Art. 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

a. Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
b. Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
c. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
d. În zonele de versanţi se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin;

Art. 14 - ÎMPREJMUIRI

A. Gardurile la strada vor avea inalţimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparentă sau opacă de 1,20 m;
b. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
c. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Li – 30%
Lv – 20%
IS - 50%

Art. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Li – 0,60
Lv – 0,50
IS – 0,90

Se va admite de către administraţia locală construcţia de imobile noi, cu depăşirea POT-ului şi a CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Havîrna şi Consiliul Judeţean Botoşani.

SECTIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

a. Se vor întocmi studii geotehnice si ridicări topografice aprobate de O.C.P.I. pentru toate lucrările de construcţii.
b. Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;

14. LOCALITATEA BALINTI – COMPUSĂ DIN UTR13 ȘI UTR14

- SUPRAFAȚĂ TOTALĂ 89,35HA

U.T.R 14 – ZONA DE AGREMENT BALINŢI

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

În zona dintre lacurile Tătărăşeni şi Balinţi se propune a se amenaja o zonă de agrement în care să se desfăşoare, printre altele, activităţi de pescuit sportiv, care să ajute la dezvoltarea comunei.

S prop.UTR14 = 14,80ha

P – plantaţii - zonă de parc şi locuri de joacă exterioare, terenuri de sport, agrement, zonă de protecţie

- propus

- zonă de agrement – pescuit
- locuri de joacă exterioare, plantaţii publice (parc)
- plantaţii de protecţie

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

a. Se vor autoriza lucrări de amenajare a terenului în scopul realizării de amenajări peisagistice pentru zona de pescuit, alei pietonale, alei auto, parcaje ;

b. Se va autoriza amplasarea de mobilier urban (banchete, pergole, chioşcuri, locuri speciale pentru grătar în aer liber, jocuri pentru copii, gradene, coşuri de gunoi, panouri publicitate, etc.);

c. Amenajări de teren în scopul drenării apei de suprafaţă, stabilizării versanţilor

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

a. Se admite construirea de dotări adiacente zonei de agrement (căsuţe camping, pensiune, restaurant), cu condiţia să se folosească materiale tradiţionale şi/sau ecologice.

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

a. Funcţiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfăşoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.

b. Este interzisă construirea de locuinţe

c. Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;

d. Depozitări de materiale refolosibile sau platforme de precolectare a deşeurilor;

e. Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil de-a lungul circulaţiile publice sau din fata instituţiile publice;

f. Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
g. Se interzice construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei respective

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

a. O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
b. Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
c. Are o suprafaţă minimă de 200 mp şi un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
d. Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
e. Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
f. Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

a. Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
b. In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

a. Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe 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.
b. Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.
c. în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.
d. în cazuri bine justificate (dimensiune front, etc, dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil şi a legislaţiei în vigoare);

Art. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

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

Art. 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

a. 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.
b. 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;

Art. 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

a. Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

Art. 10 - ÎNALŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

a. Se admit înălţimi de maxim P+1E
b. Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi minim 3,00 m. şi maxim 4,50 m.
c. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

a. Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
b. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice, se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
c. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor;
d. Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
e. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

Art. 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
b. 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;
c. Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de telefonie sau electrice aeriene;
d. Se recomandă utilizarea instalaţiilor ecologice pentru producerea de energie termică (pompe de căldură, centrale termice pe peleţi,…), pentru prepararea apei calde menajere (panouri solare) şi chiar pentru producerea energiei electrice (centrală eoliană, panouri fotovoltaice).

Art. 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

a. Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
b. Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
c. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
d. În zonele de versanţi se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin;

Art. 14 - ÎMPREJMUIRI

A. Gardurile la strada vor avea inalţimea de 1,50 m din care un soclu de 0,40 m si o parte transparentă sau opacă de 1,10 m;
b. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) – 1%

Art. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) – 0,02

- Se va admite de către administraţia locală construcţia de imobile noi, cu depăşirea POT-ului şi a CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Havîrna şi Consiliul Judeţean Botoşani.

SECTIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

a. Se vor întocmi studii geotehnice si ridicări topografice aprobate de O.C.P.I. pentru toate lucrările de construcţii.
b. Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit;

15. LOCALITATEA GALBENI

U.T.R 15 – Galbeni - Zonă predominant rezidenţială şi funcţiuni complementare

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Delimitare

Localitatea Galbeni se găseşte la sud-est de localitatea Balinţi şi este caracterizată de un parcelar regulat.

S exist.UTR15 = 40,10 ha

S propusa intrare in intravilan = 2.90ha

S rezultata UTR15 = 43.00ha

Li – Zonă de locuinţe individuale regim mic de înălţime maxim P+1E

IS – Institutii si servicii - învaţământ, comerţ, biserică ortodoxă

GC - Zonă gospodărie comunală – **exIstent** - cimitir

TE - Zonă constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare – **exIstent** – reţea electrică şi de telefonie

propus : retea alimentare cu apă, retea canalizare, retea de gaze naturale

CCr - căi de comunicatie rutiere si constructii aferente

propus – reabilitare şi modernizare tramă stradală conform profilelor transversale (inclusiv asfaltare DJ/DC, pietruire / asfaltare DS, după caz; trotuare)

- Parcări
- Amenajarea intersecţiilor, prin rezervarea suprafeţelor de teren necesare.

P – plantaţii - zonă de parc şi locuri de joacă exterioare, terenuri de sport, agrement, zonă de protecţie

- existent - spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii; spaţii plantate de protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;

- propus - spaţii plantate publice locuri de joacă pentru copii; extinderea spaţiilor plantate pentru protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

a. Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale şi colective mici izolate şi cuplate, anexe gospodăreşti, completări şi extinderi cu respectarea

aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;

b. Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;

c. Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P cu parter ce va avea altă destinaţie decât locuirea.
d. Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.;
e. Echipamente publice de nivel rezidenţial;
f. Amenajări de teren în scopul drenării apei de suprafaţă, stabilizării versanţilor

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

a. Se admit inserţii şi reconstrucţii, cu condiţia menţinerii funcţiunii rezidenţiale sau/ şi a celor admise.
b. Se poate autoriza ocuparea şi construirea pe terenuri libere de unităţi productive mici cu scopul încurajării liberei iniţiative în domeniul producţiei, prestări de servicii, comerţ, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentaţie PUD sau PUZ ;
c. Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale şi secundare, precum şi realizarea de noi trasee stradale după întocmirea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietaţile private;
d. Se pot autoriza construcţii din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentaţiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică şi stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietăţii private al unităţilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

a. Funcţiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfăşoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
b. Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
c. Depozitări de materiale refolosibile sau platforme de precolectare a deşeurilor;
d. Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil de-a lungul circulaţiile publice sau din fata instituţiile publice;
e. Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
f. f.. Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele haşurate cu alunecări de teren
g. Se interzice intervenţia sau construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei respective
h. Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- drumuri comunale, săteşti, de exploatare – minim 10,00m din axul drumului până la aliniamentul principal al construcţiilor.
- albii – 15 m;
- cimitire – 50m de la limita acestuia

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

a. O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
b. Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
c. Are o suprafaţă minimă de 200 mp şi un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
d. Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
e. Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
f. Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

a. Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
b. In zona drumurilor naţionale, judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între garduri sau construcţii :
c. minim 20,00m - drumurile comunale si celelalte tipuri de drumuri (minim 10,00m din ax)
d. In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

a. Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe 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.
b. Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.
c. în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.
d. în cazuri bine justificate (dimensiune front, etc, dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil şi a legislaţiei în vigoare);
e. Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

Art. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

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

Art. 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

a. 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.
b. 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;

Art. 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

a. Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

Art. 10 - ÎNALŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

a. Se admit înălţimi de maxim P + 1E
b. Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi minim 3,00 m. şi maxim 6,00 m.
c. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

a. Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
b. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice, se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
c. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor.
d. Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
e. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

Art. 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
b. 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;
c. Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
d. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe.

Art. 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

a. Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
b. Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
c. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
d. În zonele de versanţi se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin;

Art. 14 - ÎMPREJMUIRI

A. Gardurile la strada vor avea inalţimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparentă sau opacă de 1,20 m;
b. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

c. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Li – 30%

IS - 50%

Art. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Li – 0,60

IS – 0,90

Se va admite de către administraţia locală construcţia de imobile noi, cu depăşirea POT-ului şi a CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Havîrna şi Consiliul Judeţean Botoşani.

SECTIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

a. Se vor întocmi studii geotehnice si ridicări topografice aprobate de O.C.P.I. pentru toate lucrările de construcţii ;
b. Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.

16. LOCALITATEA NICULCEA

U.T.R 16 - Zonă predominant rezidenţială şi funcţiuni complementare

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Delimitare

Localitatea Niculcea se găseşte la nord de localitatea Galbeni şi este cea mai veche aşezare a comunei.

S exist.UTR16 = Sprop.UTR16 = 35.54 ha

Li – Zonă de locuinţe individuale regim mic de înălţime maxim P+1E

IS – Institutii si servicii - învaţământ, comerţ, biserică ortodoxă

GC - Zonă gospodărie comunală – **exIstent** - cimitir

TE - Zonă constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare – **exIstent** – reţea electrică şi de telefonie

propus : retea alimentare cu apă, retea canalizare, retea de gaze naturale

CCr - căi de comunicatie rutiere si constructii aferente

propus – reabilitare şi modernizare tramă stradală conform profilelor transversale (inclusiv asfaltare DJ/DC, pietruire / asfaltare DS, după caz; trotuare)

- Parcări
- Amenajarea intersecţiilor, prin rezervarea suprafeţelor de teren necesare.

P – plantaţii - zonă de parc şi locuri de joacă exterioare, terenuri de sport, agrement, zonă de protecţie

- existent - spaţii plantate pentru protecţia infrastructurii; spaţii plantate de protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;

- propus - spaţii plantate publice locuri de joacă pentru copii; extinderea spaţiilor plantate pentru protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;

SECŢIUNEA I – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

a. Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale şi colective mici izolate şi cuplate, anexe gospodăreşti, completări şi extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor şi în condiţiile impuse de caracterul zonei;
b. Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreţinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;

c. Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P cu parter ce va avea altă destinaţie decât locuirea.
d. Se pot autoriza lucrări de îmbunătăţire a confortului urban (coşuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru staţii de transport în comun, etc.;
e. Echipamente publice de nivel rezidenţial;
f. Amenajări de teren în scopul drenării apei de suprafaţă, stabilizării versanţilor

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

a. Se admit inserţii şi reconstrucţii, cu condiţia menţinerii funcţiunii rezidenţiale sau/ şi a celor admise.
b. Se poate autoriza ocuparea şi construirea pe terenuri libere de unităţi productive mici cu scopul încurajării liberei iniţiative în domeniul producţiei, prestări de servicii, comerţ, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentaţie PUD sau PUZ ;
c. Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale şi secundare, precum şi realizarea de noi trasee stradale după întocmirea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33-1994) dacă traseele afectează proprietaţile private;
d. Se pot autoriza construcţii din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentaţiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică şi stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietăţii private al unităţilor teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

a. Funcţiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfăşoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
b. Depozitarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
c. Depozitări de materiale refolosibile sau platforme de precolectare a deşeurilor;
d. Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil de-a lungul circulaţiile publice sau din fata instituţiile publice;
e. Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
f. f.. Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele haşurate cu alunecări de teren
g. Se interzice intervenţia sau construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei respective
h. Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie:

- drumuri comunale, săteşti, de exploatare – minim 10,00m din axul drumului până la aliniamentul principal al construcţiilor.
- albii – 15 m;
- cimitire – 50m de la limita acestuia

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

a. O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
b. Nu provine din subîmpărţirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;

c. Are o suprafaţă minimă de 200 mp şi un front la stradă de minim 8,00m pentru clădiri înşiruite şi minim 12 m în cazul clădirilor izolate sau cuplate.
d. Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lăţimea minimă de 4,00m.
e. Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
f. Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părţile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulaţia pietonală majoră.

Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

a. Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,0 m.
b. In zona drumurilor naţionale, judeţene sau comunale se vor respecta distanţele minime impuse între garduri sau construcţii :
c. minim 20,00m - drumurile comunale si celelalte tipuri de drumuri (minim 10,00m din ax)
d. In zona reţelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanţelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

a. Clădirile dispuse izolat se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălţimea la cornişe 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.
b. Construcţiile se vor amplasa la minim 5.00 m faţă de limitela posterioară a proprietăţii.
c. în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendiu şi alte norme tehnice specifice.
d. în cazuri bine justificate (dimensiune front, etc, dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil şi a legislaţiei în vigoare);
e. Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

Art. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

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

Art. 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

a. 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.
b. 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;

Art. 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

a. Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice şi a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;

Art. 10 - ÎNALŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

a. Se admit înălţimi de maxim P + 1E
b. Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi minim 3,00 m. şi maxim 6,00 m.
c. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice.

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

a. Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
b. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice, se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
c. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuinţelor.
d. Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
e. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la aceslaşi nivel cu faţada principală.

Art. 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

a. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente şi se vor căuta soluţii pentru a suplini lipsa unor reţele;
b. 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;
c. Se va acorda o atenţie specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
d. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg şi numai în nişe.

Art. 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

a. Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
b. Spaţiile necostruite şi neocupate de accese şi trotuare, vor fi inierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
c. Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
d. În zonele de versanţi se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin;

Art. 14 - ÎMPREJMUIRI

A. Gardurile la strada vor avea inalţimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparentă sau opacă de 1,20 m;
b. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
c. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITAŢI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Li – 30%

IS - 50%

Art. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Li – 0,60

IS – 0,90

Se va admite de către administraţia locală construcţia de imobile noi, cu depăşirea POT-ului şi a CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza în Consiliul Local Havîrna şi Consiliul Judeţean Botoşani.

SECTIUNEA IV – RECOMANDARI SPECIALE

a. Se vor întocmi studii geotehnice si ridicări topografice aprobate de O.C.P.I. pentru toate lucrările de construcţii ;
b. Se vor urmări acţiunile ce urmăresc protecţia mediului şi se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi construit.

INTOCMIT,
Arh. Adina Istrate

SEF PROIECT,
Arh. Ladislau Lăcătuşu