

JUDEȚUL BACĂU  
CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI COMĂNEȘTI

H O T A R I R E  
=====

Consiliul Local al orașului Comănești, jud. Bacău ;  
Avînd în vedere documentația întocmită pentru  
orașul Comănești și cuprinsă în Planul Urbanistic General și  
Regulamentul de Urbanism aferent acestui plan, întocmite de  
S.C. General-Proiect S.A. - Bacău ;

Avînd în vedere Raportul de avizare a proiectului  
de hotărîre prezentat de Comisia de specialitate pentru urbanism  
și amenajarea teritoriului, a Consiliului Local ;

În temeiul art.20, lit."m" și a art.29 din Legea  
administrației publice locale nr.69/1991, republicată, adoptă  
următoarea

H O T A R I R E :

Art.1. Consiliul Local al orașului Comănești  
aprobă Planul de Urbanism General al orașului Comănești, în forma  
prezentată și avizată.

Art.2. Consiliul Local aprobă Regulamentul aferent  
Planului Urbanistic General al orașului Comănești, în forma  
prezentată și avizată.

PRESEDINTE DE SEDINTA  
consilier Stefan Chelaru

CONTRASEMNEAZA  
Secretar Ana Gură

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COMĂNEȘTI  
HOTĂRÂRE

privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al orașului Comănești, jud. Bacău și a Regulamentului aferent

**Consiliul Local al orașului Comănești, jud. Bacău, întrunit în ședința ordinară din 20.12.2021**

**Având în vedere:**

- Raportul nr. 49608 din 07.12.2021, formulat de Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Comănești, prin care propune prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al orașului Comănești, jud. Bacău și a Regulamentului aferent;

- Referatul de aprobare al Primarului orașului Comănești, nr. 49608/b din 07.12.2021;

- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local.

**În conformitate cu:**

- Planul Urbanistic General al orașului Comănești și Regulamentul General de Urbanism, aferent;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile O.U.G. nr.51/2018 pentru modificarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și pentru prorogarea unor termene.

În temeiul art. 129, alin. 6, lit. c, art. 139, alin. 1, art. 196, alin. 1, lit. a, și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, adoptă următoarea

**HOTĂRÂRE :**

**Art.1** Consiliul Local Comănești aprobă prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al orașului Comănești, jud. Bacău și a Regulamentului aferent, până la data aprobării noului Plan Urbanistic General și Regulamentul aferent, nu mai târziu de data 31.12.2023.

**Art.2** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului județului Bacău, Primarului orașului Comănești, precum și tuturor Direcțiilor, Serviciilor, Compartimentelor interesate din cadrul U.A.T. Orașul Comănești, pentru ducere la îndeplinire și poate fi contestată în termen de 30 de zile de la comunicare la Tribunalul Bacău.

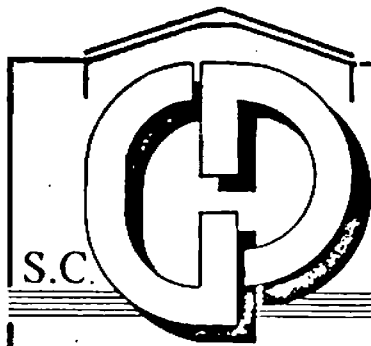
**Președinte de ședință,  
Consilier local**

Prisacariu Elena Mihaela

**Contrasemnează,  
Secretar general  
jurist Daniela Chirilă**



Nr. 189  
Din 20.12.2021



5500 BACAU - ROMANIA

S.C.

**GENERAL - PROIECT S.A.**

J 04/156/1991

str. VASILE ALECSANDRI nr. 41  
CONT 3985303100 B.C.R BACAU

Telefon : 034 - 12.01.22  
Fax : 034 - 12.48.74

PR.NR.88/1997  
FAZA:P.U.G.

## LISTA DE SEMNATURI

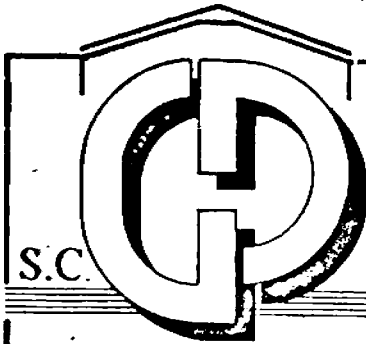
**DIRECTOR GENERAL**  
**DIRECTOR TEHNIC**  
**ARHITECT SEF**  
Sef proiect

**ING. DAMIAN AUREL**  
**ING. GRAPA CONSTANTIN**  
**ARH. ANGHEL ADRIANA**  
**PR.POPA NICOLESCU M.**

## COLECTIV DE ELABORARE

- ARHITECTURA  
URBANISM

- proiectat - Pr.Popa Nicolescu M. \_\_\_\_\_  
- grafica - Teh.Buzarin M. \_\_\_\_\_  
- verificat - arh. Cătuneanu M. \_\_\_\_\_



5500 BACAU - ROMANIA

S.C.

**GENERAL - PROIECT S.A.**

J 04/156/1991

str.VASILE ALECSANDRI nr. 41  
CONT 3985303100 B.C.R BACAU

Telefon : 034 - 12.01.22  
Fax : 034 - 12.48.74

Pr. nr. 88 /1997  
FAZA: P.U.G.

## **BORDEROU**

### PIESE SCRISE SI DESENTE

1.Foaie de capat	pag.1
2.Borderou	pag.1
3.Lista de semnături	pag.1
4.Continut regulament	pag.3
5.Regulament	pag.54
6.Anexe - piese desenate	pag.19

INTOCMIT,  
SEF PROIECT,  
Pr.Popa Nicolescu M.

R E G U L A M E N T

C O N T I N U T

CAP.I.PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI

CONSIDERAT

Cap.1.Generalitati	pag.1
Cap.2.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor	
2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	pag.3
-art.3- terenuri agricole din extravilan	
-art.4- terenuri agricole din intravilan	
-art.5- suprafete impadurite	
-art.6- resurse ale subsolului	
-art.7- resurse de apa	
-art.8- zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate	
-art.9- zone construite protejate	
2.2.Reguli cu privire la asigurarea constructiilor si la apararea interesului public	pag.5
-art.10- expunere la riscuri naturale	
-art.11- expunere la riscuri tehnologice	
-art.12- constructii cu functiune generatoare de riscuri tehnologice	
-art.13- asigurarea echiparii edilitare	
-art.14- asigurarea compatibilitatii functionale	
-art.15- procent de ocupare a teritoriului - POT	
-art.16- lucrari de utilitate publica	

Cap.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii	pag.7
-art.17. fata de punctele cardinale	
-art.18. fata de drumul public	
-art.20. fata de caile ferate	
-art.23. fata de aliniament	
-art.24. amplasarea in interiorul parcelei	
3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	pag.9
-art.25. accese carosabile	
-art.26. accese pietonale	
3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara	pag.10
-art.27,28. racordarea la retele publice	
3.4. Forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor	pag.10
-art.30. parcelarea	
-art.31. inaltimea constructiilor	
-art.32. aspectul exterior al constructiilor	
3.5. Amplasarea parcajelor spatiilor verzi si imprejmuiiri	pag.11
-art.33. parcaje	
-art.34. spatii verzi	
-art.35. imprejmuiiri	

CAP. II. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

-----  
LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE  
-----

Cap.1. Zona de locuire si functiuni complementare	pag.13
1.3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor	pag.14
a. reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii (art.17,24)	
b. reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (art.25,26)	pag.15
c. reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitare (art.27,28)	pag.15
d. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor (art.15,30,31,32)	pag.15
e. reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri (art.33,34,35)	pag.17
Cap.2. Zona centru civic	pag.18
Cap.3. Zona de institutii si servicii	pag.18

Cap.4.Zona de unitati industriale si agricole	pag.21
Cap.5.Zona spatii verzi si plantate	pag.24
Cap.6.Zona de gospodarie comunala	pag.25
Cap.7.Zona cai de comunicatie si constructii afereente	pag.26

**CAP.III.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE**

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

U.T.R.1.	CENTRU CIVIC	pag.28
U.T.R.2.	CARTIER ZAVOI	pag.30
U.T.R.3.	CARTIER LUNCA DE JOS	pag.34
U.T.R.4.	CARTIER LEORDA	pag.36
U.T.R.5.	LOCALITATE COMPONENTA VERMESTI	pag.38
U.T.R.6.	CARTIERUL SIPOTENI	pag.40
U.T.R.7.	CARTIERUL SUPAN	pag.42
U.T.R.8-9	CARTIER LALOIAIA	pag.42
U.T.R.10.	CARTIER SUBLALOIAIA	pag.42
U.T.R.11-12.	LOCALITATI COMPONENTE PODEI - PODINA	pag.45
U.T.R.13.	PARC GHICA - SPITAL	pag.47
U.T.R.14,15,16,17,18,19,22	UNITATI ECONOMICE	pag.48
U.T.R.20.21	GOSPODARIE COMUNALA	pag.49
U.T.R.23.	ZONA C.F.R.	pag.50
U.T.R.24.	ALBIA RAULUI TROTUS	pag.51

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL  
AL ORASULUI COMANESTI**

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

Regulamentul local de urbanism ce insoteste Planul Urbanistic General expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de Consiliul local.

**Cap.I.Prescriptii generale la nivelul teritoriului**  
-----

**considerat**  
-----

**Cap.1.Generalitati**  
-----

**1.Domeniul de aplicare a Regulamentului**  
-----/

Regulamentul se aplica in limitele teritoriului intravilanului orasului COMANESTI si a trupurilor existente in cadrul teritoriului administrativ.

Intravilanul orasului COMANESTI cuprinde orasul propriu zis cu cartierele sale si cele trei localitati componente: VERMESTI ,PODEI si PODINA ,ultimele in doua trupuri.

Orasul Comanesti situat in partea de N.V.a judetului pe DN 12A este un important centru industrial cu profil carbonifer din lantul oraselor industriale de pe valea Trotusului.

**2. Corelarea cu alte Regulamente**  
-----

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

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



aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

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

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

-----

Complexitatea problemelor din teritoriu a determinat impartirea acestuia in unitati teritoriale de referinta (U.T.R.). Acestea au fost delimitate in functie de zona functionala si subzona.

Ca zone functionale s-au stabilit:

L - zona de locuit cu functiuni complementare cu subzonele:

- Lm -locuinte unifamiliale P-P+1
  - Lmr-cu caracter rural
  - Lmu-cu caracter urban
- Lb - locuinte colective in blocuri P+2-4

IS - zona de institutii si servicii cu subzonele

- ISa - administrative
- ISf - financiar bancare
- ISi - invatamant
- ISS - sanitare
- ISC - cultura
- ISv - comerciale
- ISp - unitati publice
- ISt - turistice
- ISb - cult

I - zona de unitati industriale cu subzonele:

- Ip - industrie poluanta
- In - industrie nepoluanta

A - zona de unitati agricole

- An - zona de unitati agricole nepoluante

P - zona de parcuri, recreere cu subzonele:

- Po - parc orasenesc
- Ps - parc sportiv
- Pazv-zona verde amenajata
- Pp - zona de protectie

GC - zona de gospodarie comunala cu subzonele:

- GCe - constructii si amenajari edilitare
- GCc - cimitire
- GCs - amenajari salubritate

CC - zona cai de comunicatie si constructii aferente cu subzonele:

- CCr - cai rutiere
- CCf - cai feroviare

TA - zona terenuri aflate permanent sub ape

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

S-au obtinut astfel 24 U.T..R.-uri.

#### **4. Situatii in care se pot admite derogari de la**

##### **----- regulament -----**

Derogariile de la prevederile regulamentului se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate pe baza unei documentatii de urbanism (PUD- PUZ) avizate si aprobate de Consiliul Local al orasului Comanesti .

#### **Cap.2.Reguli de baza privind modul de ocupare a ----- terenurilor -----**

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

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

##### **2.1.1.Terenuri agricole din extravilan (art.3)** -----

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

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

##### **2.1.2. Terenuri agricole in intravilan (art.4)** -----

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

- completarea zonelor, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei(in general U.T.R. cu caracter rural - Podina ,Podei ,Laloaia stanga,Vermesti.

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.

- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte (U.T.R.1-2-3).

In cazul necesitatii de extindere a intravilanului (UTR 5-6-8-11-12) se va ocupa terenuri agricole din extravilan.

In ambele cazuri prin autorizatia de construire terenurile agricole se scot din circuitul agricol.

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

autorizatiei de construire:

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

#### **2.1.3. Suprafete impadurite (art. 5)**

-----

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

Cabanele si alte amenajari turistice vor fi amplasate numai la liziera padurilor cu avizul Ministerului Apelor Padurilor si Protectiei Mediului.

#### **2.1.4. Resurse ale subsolului (art.6)**

-----

Autorizarea executarii constructiilor, altele decat cele industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zonele delimitate este interzisa (perimetrul minelor de extractie carbune).

Autorizarea executarii constructiilor industriale specifice exploatarii carbonifere se face cu avizul organelor de stat specializate.

Constructiile din afara perimetrelor de protectie se vor autoriza cu conditia unor masuri suplimentare de protectie ca urmare a unor studii de specialitate pentru identificarea degradarii terenurilor.

#### **2.1.5. Resurse de apa (art.7)**

-----

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

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

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

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

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice pentru efectuarea interventiilor operative

si mentinerea integritatii albiilor se instituie o zona de protectie de 15,00 m. de la limita albiei minore.

#### **2.1.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale ----- protejate (art.8) -----**

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

Autorizarea unor constructii si amenajari care prin functiune, volumetrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului este interzisa. Autoritatile administratiei publice locale raspund pentru respectarea regimului de protectie speciala a zonelor de interes turistic si de agrement, a monumentelor naturii, parcul si castelul Ghica.

Este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare in perimetrul zonelor protejate ( U.T.R. 13).

#### **2.1.7. Zone construite protejate (art.9) -----**

Autorizarea executarii lucrarilor de conservare, restaurare sau punere in valoare a monumentelor istorice se face cu avizul Ministerului Culturii (complexul arhitectural Ghica:castelul-muzeu etnografic, biblioteca oraseneasca, gara C.F.R.).

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

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

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

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

##### **2.2.1. Expunerea la riscuri naturale (art.10) -----**

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa unde sunt semnalate zona inundabile si alunecari de teren.

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

Se admit constructii cu conditia eliminarii factorilor

naturali de risc prin lucrari specifice aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, respectiv Agentia de protectie si supravegherea mediului.

#### **2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice (art.11)**

-----

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si a zonelor de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare este interzisa.

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

Astfel, in limitele perimetrelor de exploatare a zacamintelor carbonifere sunt acceptate numai constructiile aferente acestei operatiuni. In afara perimetrului de exploatare se institue un drept de servitute legala pentru asigurarea protectiei exploatarii. Amplasarea obiectivelor de orice fel in zona conductelor de transport gaze naturale se face numai in conditiile normativului departamental 3915/94 si cu aprobarea ROMGAZ Medias.

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

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

-----

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

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

Constructiile sau amenajarile care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, gaze toxice sau iritante se amplaseaza in cladiri separate la o distanta minima de 15 m. fata de ferestrele locuintelor.

#### **2.2.4. Asigurarea echiparii edilitare (art.13)**

-----

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

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

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

### **2.2.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor (art.14)**

---

Asigurarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin P.U.G. Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora sunt prevazute in anexa nr.1. la Regulamentul general de urbanism H.G.R. 525/ 1996. S-a detaliat in cap.II.

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

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

---

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

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

### **2.2.7.Lucrari de utilitate publica (art.16)**

---

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

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

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

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

## **Cap.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

---

### **3.1. Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii**

---

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

---

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

Autorizarea construirii se va face dupa analiza caracteristicilor proiectului pentru a vedea daca sunt respectate

prevederile incluse in Anexa nr.3.H.G.R. 525/1996.

Se detaliaza in capitolul II.

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

-----

In zona drumurilor publice se pot autoriza:

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

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

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

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

### **3.1.3.Amplasarea fata de cai ferate din administratia**

-----

#### **SNCFR (art.20)**

-----

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

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

### **3.1.4. Amplasarea fata de aliniament (art.23)**

-----

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

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

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

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

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

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

### **3.1.5.Amplasarea in interiorul parcelei (art.24)**

-----

Autorizarea executarii constructiilor este permisa

numai daca se respecta:

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

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

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

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

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

-in regim cuplat

-in regim izolat

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

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

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

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

### **3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **3.2.1.Accese carosabile (art.25)**

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

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

#### **3.2.2.Accese pietonale (art.26)**

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

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

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



### 3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

#### 3.3.1.Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente (art.27- 28)

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

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

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

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

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

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

### 3.4.Forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

#### 3.4.1.Parcelarea (art.30)

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

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

Se pot autoriza constructii pe loturi in urmatoarele conditii:

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

Suprafata minima a parcelei este de 150 mp. pentru cladiri insiruite si 200 mp. pentru cladiri izolate sau cuplate. Adancimea trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Pentru a fi construibile terenurile trebuiesc sa indeplineasca urmatoarele conditii:

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

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

Sunt considerate loturi construibile numai acelea ce indeplinesc aceste conditii.

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

#### **3.4.2. Inaltimea constructiilor (art.31)**

-----

Stabilirea inaltimei constructiilor se poate face pe baza analizei fiecarui U.T.R. (vezi anexa P.U.G. Comanesti modelare fond de locuit) in corelare cu ceilalti parametri care definesc unitatea teritoriala respectiva.

In stabilirea inaltimei constructiilor noi s-a avut in vedere inaltimea medie a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, respectand astfel compozitia arhitectural-urbanistica a zonei (s-a stabilit pentru fiecare U.T.R. Cap.III si Anexa P.U.G.).

#### **3.4.3. Aspectul exterior al constructiilor (art.32)**

-----

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

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

- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare.
- culorile de ansamblu si detalii
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor
- conformarea constructiei (modelarea si dimensionarea partilor care o alcatuiesc si se creaza relatii functionale de plastica arhitecturala.

#### **3.5. Amplasarea parcajelor spatii verzi si imprejmuiiri**

-----

##### **3.5.1. Parcaje (art.33)**

-----

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

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

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

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

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

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

### 3.5.2.Spatii verzi si plantate (art.34)

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

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

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

### 3.5.3.Imprejmuiri (art.35)

-----  
Se vor autoriza urmatoarele categorii de imprejmuiri:

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

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

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

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

Configuratia impejmuirilor este determinata de urmatorii factori:

- pozitia pe parcela - aliniament, lateral sau posterior
- functiunea constructiei
- caracteristicile cadrului natural
- caracteristicile cadrului construit al zonei
- modalitati traditionale de realizare a imprejmuirilor

in localitati cu diverse tipologii si tendinte actuale de realizare a acestora in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

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

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

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

## Cap.II.Prescriptii specifice de construibilitate la ----- nivelul zonelor si subzonelor functionale -----

### Cap.1.Zona de locuinte si functiuni complementare -----

#### 1.1.Generalitati- caracterul zonei -----

Funciunea predominanta este cea de locuire compusa din:  
-locuinte colective in blocuri cu un regim mediu de inaltime majoritar P +3, P+4(Lb) UTR 1-2.  
-locuinte individuale cu un regim de inaltime majoritar parter:  
- de tip urban(Lmu) UTR 1-2-3-4-5-6.  
- de tip rural(Lmr) UTR 2-4-5-7-8-9-10-11-12

Funciunile complementare sunt de tipul:  
-institutii publice  
-comert si servicii  
Funciuni compatibile:  
-activitati productive nepoluante  
-gospodarie comunala  
-zone verzi de protectie

#### 1.2.Utilizare functionala -----

Utilizarile permise sunt:  
-locuinte sociale si colective in blocuri sau unifamiliale cu un regim de inaltime minim P+1 in UTR 1-2.  
-locuinte individuale in celelalte U.T.R.-uri)  
-dotari publice de interes general  
-comert si servicii sociale, profesionale  
-activitati nepoluante si care nu necesita un volum mare de transport.

#### Utilizari permise cu conditii -----

Locuinte individuale si colective in U.T.R. 2-5-6-8 cu conditia existentei unui P.U.Z. aprobat.

#### Utilizari interzise -----

-unitati de productie poluante, care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice.  
-locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima 150 mp. si front minim la strada, 8 m. pentru locuinte insiruite si 12 m. pentru locuinte cuplate si izolate.  
-amenajari de camping-uri.  
-exploatare de zacamant  
-instalarea de chioscuri, garaje pe domeniul public

### 1.3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a

#### ----- constructiilor -----

#### a) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii -----

Fata de punctele cardinale (art.17, cap.I, pag.7).

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

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

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

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

In acest sens pe toata lungimea lui DN 12B respectiv strada Nicolae Balcescu si 1 Mai se vor autoriza constructiile retrase la 15 m. fata de axul strazii.

Fata de aliniament constructiile de locuit pot fi amplasate in urmatoarele situatii:

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

-retras de la aliniament in cazurile:

-inscrierea la regimul de aliniament existent

-largirea drumului

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

-posibilitatea crearii unor pietre sau degajamente

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

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

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

1.sa aiba o suprafata minima de 150 mp;

2.sa aiba un front la strada de:

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

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

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

3.in cazul parcelelor de colt, situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12,0 m. (in cazul locuintelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15,0 m. (in cazul locuintelor izolate, cu patru fatade).

Conditiiile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate.

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

Distanta se majoreaza la 4,00 in cazul cand locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati cu functie de

productie sau servicii si la 6,00 cand este amplasata fata de un calcan al unei unitati productive existente.

**b)Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**  
-----  
**(art.25 si 26, cap. I, pag.9)**  
-----

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

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

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

- accese carosabile pentru locatari
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si mijloacele de stingere a incendiilor.
- accese la parcaje si garaje
- accese pietonale

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

**c)Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**  
-----  
**(art.27 si 28, cap. I, pag.10)**  
-----

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

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

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

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

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

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

**d)Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului  
si constructiilor**

**Parcelare (art.30,cap.I,pag.10)**

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

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

Regimul de inaltime se stabileste in functie de:

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

-inchiderea campului vizual cu un cap de perspectiva  
-necesitatea obtinerii unor dominante

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

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

**Aspectul exterior al constructiilor(art.32,cap.I,pag.11)**

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

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

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

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

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

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

35% pentru zona exclusiv rezidentiala cu locuinte

P, P+1-2

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

40% pentru zona predominant rezidentiala (locuinte cu

dotari aferente)

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

In anexele din P.U.G. este calculat procentul de ocupare pentru fiecare U.T.R.

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

**Parcaje (art.33,cap.I,pag.11)  
-----**

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

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

Conform Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme (P 132-93) distanta minima de protectie fata de frontul de locuinte este de 15,00 m.

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

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

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

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

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

**Imprejmuiri (art.35,cap.I,pag.12)  
-----**

Se vor autoriza:

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

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

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

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

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



arhitectura cladirilor.

Portile se vor deschide spre incinta.

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

#### **1.4. Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor**

##### **----- Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.) -----**

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

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

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

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

#### **Cap. 2. Zona centrala**

##### **----- 2.1. Generalitati, caracterul zonei -----**

Funciunea dominanta a zonei este de interes public iar ca functiune complementara este cea de locuire. Zona centrala are o functiune complexa.

##### **2.2. Utilizare functionala**

###### **----- Utilizari permise: -----**

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

###### **Utilizari interzise :**

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

##### **2.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

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

#### **Cap.3. Zona de institutii si servicii**

##### **----- 3.1. Generalitati, caracterul zonei -----**

Funciunea predominanta este caracteristica pentru fiecare subzona functionala:

- administrativa si financiara
- culturala
- de invatamant
- sanatate
- comerciala

In general nu sunt functiuni complementare exceptand grupurile scolare unde sunt camine si cantine.

### 3.2.Utilizare functionala

-----

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

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

### 3.3.Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

-----

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

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

-Amplasarea in interiorul zonelor rezidentiale sau al altor zone urbane, dupa caz, ca functiune complementara in localitatile componente Vermesti ,Podei si Podina.

-Amplasarea in zone cu functiuni complexe (zonele centrale si zonele mixte - UTR 2-3)

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

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

#### 1.Constructii administrative

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

#### 2.Constructii comerciale

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

Unitatile de alimentatie publica amplasate in zonele rezidentiale vor avea inscise in autorizatia de

functionare conditii care sa asigure protectia acustica a zonelor limitrofe.

Functionarea lor este conditionata de obtinerea avizului de mediu.

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

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

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

### 3. Constructii de cult

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

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

### 4. Constructii de cultura

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

Se interzice amplasarea lor in vecinatatea unitatilor poluante.

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

### 5. Constructii de invatamant

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

### 6. Constructii pentru sanatate

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

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

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

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

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

Se interzice amplasarea lor in vecinatatea surselor de

poluare.

## 7. Constructii si amenajari sportive

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

## 8. Constructii de turism

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

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

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

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

## Cap.4. Zona de unitati industriale si agricole

### 4.1. Generalitati, caracterul zonei

Funciunea predominanta este cea de productie de tip industrie carbonifera, industria lemnului, sector energetic, constructii, activitati agrozootehnice, transporturi si prestari servicii.

Aceste unitati sunt cuprinse in U.T.R. 2-3- 4 - 6-10-14-15-16-17-18-19-20.

Aceste unitati economice sunt fie izolate, ca subzone in unitati teritoriale predominant rezidentiale (U.T.R. 2, 3, 4, 6, 10) sau in unitati teritoriale cu functie specifica (U.T.R. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20).

### 4.2. Utilizare functionala

Utilizarile permise sunt:

- cele cu caracter de productie sau de servicii
- sunt permise amenajari specifice unitatilor industriale si activitatilor agrozootehnice
- orice fel de constructii si amenajari care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

Utilizari permise cu conditii:

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

P.U.G.

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

Utilizari interzise:

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

#### **4.3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor**

-----

##### **a) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

-----

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

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

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

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

Terenul aferent depozitelor de suprafata sau subterane de materii explozive trebuie imprejmuat. Fata de drumurile publice, constructiile vor fi retrase astfel incat sa se poata realiza spatii verzi de aliniament cu rol de protectie in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a incintei.

\*Retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

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

Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice conform anexei II la Legea nr. 137/1995 si ordinul MAPPM nr. 125/96 se va elibera autorizatia in conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu.

##### **b) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

-----

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

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

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

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

Este necesar avizul serviciilor de specialitate din cadrul consiliului local pentru accesele din arterele urbane.

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

#### **c)Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

-----

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

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

Pentru valorificarea zonelor cu retele tehnico-edilitare se vor autoriza realizarea constructiilor in UTR 2-3. In acest sens terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol.

#### **d)Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

-----

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

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

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

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

#### **e)Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri**

-----

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

- activitati desfasurate pe o suprafata de:
- 10- 100 mp. - 1 loc parcare la 25 mp.
- 100-1000 mp.- 1 loc parcare la 150 mp.

### 5.3. Conditii de amplasare si conformare a acestor zone

-----

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

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

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

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

## Cap.6. Zona de gospodarie comunală

-----

### 6.1. Generalitati - caracterul zonei

-----

Funcțiunea predominantă este aceea de gospodarie comunală pentru exploatarea amenajărilor tehnico- edilitare, a amenajărilor de salubritate și a cimitirelor UTR 2-3-4-5-8-15-20-21.

Funcțiunea complementară este zona verde de protecție sanitară.

### 6.2. Utilizare funcțională

-----

#### Utilizări permise

-----

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

Se vor executa numai lucrări specifice zonei, cu funcțiuni de gospodarie comunală (extinderi, modernizări, reamenajări).

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

#### Utilizări interzise

-----

Orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico- edilitară asigurată (capacități) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesați.

Se instituie protecție sanitară față de unitățile de salubritate cu riscuri sanitare (stație epurare, platforma gunoi).

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

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

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

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

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

## **Cap.5.Zona spatii verzi si plantate**

### **5.1.Generalitati- caracterul zonei**

Funciunea predominanta este aceea de parc, agrement, recreere, sport sau protectie. Zona este reprezentata de:

-subzona parc orasenesc	Po	UTR 13-2
-subzona parc sportiv	Ps	UTR 3
-subzona verde de protectie	Pp	UTR 15-20-21
-subzona verde amenajata	Pazv	UTR 6

### **5.2.Utilizare functionala**

Utilizarile permise sunt:

- diverse activitati sociale si evenimente culturale
- dotari cu caracter de agrement si recreere, culturale
- perdele de protectie.
- dotari sportive si amenajari corespunzatoare
- folosirea unui mobilier usor specific zonelor plantate

### **Utilizari interzise**

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

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

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

### **Utilizari permise cu conditii**

In zonele naturale protejate de interes local constructiile se autorizeaza cu prescriptii ce tin seama de respectarea masurilor si normelor stabilite prin Regulament.

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



### 6.3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a

#### ----- constructiilor -----

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

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

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

### Cap.7. Zona cai de comunicatie si constructii aferente

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

#### 7.1. Generalitati - caracterul zonei

-----  
Functiunea este aceea de transport rutier sau feroviar in functie de zona .UTR 23 pentru retea feroviara si UTR 25 pentru transport rutier.

#### 7.2. Utilizari functionale

##### ----- Utilizari permise -----

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

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri sau alte instalatii si constructii de acest gen.

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

- constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii de cale ferata
- constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei.
- instalatii fixe pentru tractiune electrica
- instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a

infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome" Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane " Galati si a Ministerului Transporturilor

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

#### **Utilizari admise cu conditii**

-----

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

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

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

- a) cai ferate industriale
- b) lucrari hidrotehnice
- c) traversarea caii ferate de drumuri prin pasaje denivelate

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

#### **Utilizari interzise**

-----

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

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

### **Cap. III. Prevederile Regulamentului local de urbanism**

-----

#### **la nivel de unitati teritoriale de referinta (U.T.R.)**

-----

Din necesitati operationale rezultate din marimea si complexitatea localitatii, teritoriul s-a impartit in 25

unitati teritoriale de referinta grupate dupa functiunea dominanta a zonei. Corespunzator functiunilor complementare sau compatibile fiecare zona s-a impartit in subzone.

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

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

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

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

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

Factorii care determina indicii de control sunt:

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

Acestia s-au calculat pentru fiecare U.T.R.

#### **U.T.R.1- Centrul Civic**

##### **1.Generalitati**

Unitatea teritoriala se limiteaza cu calea ferata, limita Parcului Ghica si a stadionului, axul digului de protectie a raului Trotus si partial limita nordica a intravilanului.

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

Locuintele sunt reprezentate de blocuri cu un regim de inaltime P+ 3, P+4 si locuinte individuale pe parter.

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

##### **1.1.Subzone functionale**

###### **\* Locuire**

- locuinte unifamiliale cu parcele, gospodarii de tip urban (Lmu).
- locuinte colective in blocuri cu regim de inaltime P+3, P+4 (Lb).

###### **\* Obiective de utilitate publica:**

- administrative (ISa)
- financiar- bancare (ISf)
- culturale (ISc)
- comerciale (ISv)

- alimentatie publica (ISap)
  - unitati publice speciale (ISp)
  - piata agroalimentara- (ISy)
- \* Cale ferata (C.C.f.)

## 2.Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei

-----

### 2.1.Utilizari permise:

-----

- obiective de interes public pentru care s-au rezervat amplasamente.
- locuinte colective cu un inalt grad de calitate in ceea ce priveste expresivitatea arhitecturala.
- zone verzi amenajate

### 2.2.Utilizari permise cu conditii:

-----

Orice constructie sau amenajare cu utilizare permisa cu conditia existentei unui P.U.D.

### 2.3.Utilizari interzise:

-----

- locuinte individuale numai in subzona Lmu
- unitati poluante, care genereaza trafic intens sau cu riscuri tehnologice.
- unitati industriale
- instalarea de chioscuri si garaje pe domeniul public fara un studiu de specialitate.

### 2.4.Interdictii temporare

-----

Terenul rezervat casei de cultura si sediului politico-administrativ din subzona(pISc + pISa) este sub interdictie temporara de construire pana la realizarea dotarilor respective.

## 3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

-----

### 3.1.Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

-----

(art.17,18,23,24,cap.I,pag.14)

-----

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

Autorizarea constructiilor pentru care s-au rezervat terenuri prin PUG se va face numai in urma unor documentatii de urbanism aprobate (PUD) casa de cultura cu cinematograf si un sediu administrativ.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunea zonei.

Constructiile vor fi amplasate la aliniamentul cladirilor existente si numai in situatii speciale, cand este vorba de amplasarea unor dotari publice, retragerea fata de

aliniament se face din ratiuni functionale sau estetice conform unui studiu.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare(subzona C.C.f.)pe o distanta de 100 m. de la limita zonei cadastrale C.F.R. de o parte si de alta a caii ferate se interzice autorizarea constructiilor alte decat cele prevazute la art. 20,cap.I, pag.8.

Avand in vedere supralargirea strazii Ciobanus, DC 146 spre Asau, constructiile vor fi amplasate la o distanta de 12 m.din axul strazii.

### **3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje (art.25,26,33,cap.II,pag.15)**

In vederea rezolvarii traficului rutier pe str.Stefan cel Mare si partial str.Republicii si conform reglementarilor din PUG se pune sub interdictie temporara construirea atat in zona C.F. cat si pe terenul domeniului public din zona blocurilor de locuit pana la gasirea solutiei printr-un studiu de specialitate.

Pentru eliminarea traficului greu din zona centrala se propune preluarea acestuia prin str. Garlei cu rol de ocolitoare a orasului.

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

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

### **3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara (art.27,28,cap.II,pag.15)**

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

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

### **3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor (art.30,31,32,34,35,cap.II,pag.16,17)**

Regimul mediu de inaltime reglementat este de P+3-5 si min. P+1 pentru subzona Lmu.

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

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

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

Se vor organiza platforme gospodaresti cu dotarile corespunzatoare.

Procentul de ocupare a terenului POT 17,00% min. iar CUT, coeficient de utilizare a terenului 0,765.

## **U.T.R.2- Cartierul Zavoi**

### **1. Generalitati**

Unitatea teritoriala este limitata de zona C.F.R., paraul Urminis, limita administrativa si limita cu U.T.R.4 Leorda.

Este o unitate teritoriala de referinta mixta predominant rezidentiala cu cladiri cu mai multe niveluri de tip locuinte colective si unifamiliale de tip urban si rural.

#### **1.1. Tipuri de subzone functionale:**

- Locuire
  - \* subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P+3+4 (Lb)
  - \* subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P - P+1: de tip rural (Lmr) de tip urban (Lmu)
- Institutii publice IS
  - \* comerciale ISv
  - \* invatamant ISi
  - \* cultura ISc
  - \* unitati publice speciale ISp
- zona de parcuri - recreere Po
- gospodarie comunala GC
  - \* amenajari edilitare GCe
  - \* cimitire GCc
- unitati industriale nepoluante-In-

#### **1.2. Functiunea dominanta a zonei.**

- Este o zona mixta predominant de locuire cu:
- locuinte colective in blocuri de locuit cu un regim de inaltime P +3 + 4
  - locuinte individuale pe parter, gospodarii de tip urban si rural.

#### **1.3. Functiunile complementare admise ale zonei**

- institutii publice
- comert
- servicii profesional- sociale si personale
- activitati productive - mici intreprinzatori care nu necesita un volum mare de transport

## 2.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul

### zonei si subzonelor

#### 2.1. Utilizari permise

- locuinte sociale si individuale in subzona pLmu, p Lb
- dotari publice de interes general
- amenajari si constructii pentru recreere si agrement in subzona P<sub>2</sub>
- reparatii capitale pentru constructii individuale

#### 2.2. Utilizari permise cu conditii

- locuinte individuale numai in incintele existente proprietati private
  - amenajarea subzonei p Lb si p Lmu cu conditia existentei unui PUZ aprobat
- garaje numai daca indeplinesc conditiile impuse si in urma unui studiu (art. 33, cap. II, pag. 17)

#### 2.3. Utilizari interzise

- locuinte pe parcele necorespunzatoare ca suprafata si front la strada (cap.II, pag.15,art.30)
- unitati poluante care genereaza trafic intens
- instalari de chioscuri si garaje pe domeniul public
- orice fel de constructie sau amenajare care sunt incompatibile cu functiunea subzonei Po

#### 2.4. Interdictii temporare

Terenul rezervat casei de cultura si sediului politico-administrativ din subzona(p ISc +p ISa) este sub interdictie temporara de construire pana la realizarea dotarii respective.

### 3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### 3.1.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

(art.17,18,23,24, cap.II,pag.14)

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

Pentru subzona p Lb si p Lmu regimul de aliniere se va stabili printr-un PUZ ce urmeaza a se elabora.

Nu se vor autoriza constructii in zona de protectie sanitara a cimitirului, pe o distanta de 50 m. in jurul incintei si 20 m. distanta in jurul incintei rezervorului de apa.

Pentru a preveni inundatiile se impune amenajarea paraului Urminis si Leorda.

Nu se vor autoriza constructii in apropierea lor decat cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice ( consolidari, regularizari).

Nu se vor autoriza constructia anexelor gospodaresti la strada.

**3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje (art. 25, 26, 33 conform cu Regulamentul general cap. II, pag. 15-17).**

Se vor autoriza numai constructii care au acces la drumurile publice si li se asigura accese pietonale.

Pentru subzona pLb si pLmu se va studia rezolvarea acceselor carosabile pentru deservirea locuintelor.

Se va avea in vedere si reglementarile impuse prezentate in cap. II, la zona functionala respectiva (pag.- 15).

**3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara (art. 27 - 28 cap. II, pag. 15)**

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

Unitatea teritoriala este dotata complet tehnico-edilidar numai in subzona Lb.

Odata cu realizarea PUZ se va studia si posibilitatea de satisfacere a necesarului din reseaua existenta.

Acolo unde nu sunt posibilitati de racordare la canalizare se vor executa fose septice in fiecare gospodarie la o distanta minima de 30 m. de orice sursa de apa.

**3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor (art. 15, 30, 31, 32, cap. II, pag. 15)**

U.T.R.2- Cartier Zavoi se va dezvolta ca un al doilea centru pentru orasul Comanesti in baza nucleului existent prin restructurare urbana care prevede renovare urbana, reconstructie si construire pe terenuri libere in regim urban si rural pentru subzonele respective in vederea relansarii agrozootehniei.

Unitatea teritoriala este slab construita cu disponibilitati de teren.

Se va tine cont de proprietatile private din zona pentru a fi protejate iar unitatea teritoriala se va organiza in functie de aceste proprietati.

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

Se vor folosi materiale locale specifice zonei care sa se incadreze in peisajul montan ca: piatra naturala pentru soclu, lemn pentru streasina si pazie, balustrade, tigla rosie sau glazurata pentru acoperisuri.

Regimul de inaltime propus este diferentiat pentru



fiecare subzona de la P - P+1 pentru subzona Lmr pana la P+4-5 pentru subzona Lb.

Se va respecta amplasarea constructiilor in interiorul parcelei conform art. 24 si 30 cap. II, pag. 16.

Parcelele sa aiba minimum 200 mp. cu front la strada de min. 12 m. In subzona Lmu, parcelele pot fi pana la 500 mp. iar in subzonele Lmr cu cladiri de tip rural parcelele pot avea suprafata pana la 1.000 mp.

Se vor autoriza constructii numai pe loturi construibile conform art. 30 din Regulamentul general (vezi cap.II) si cu acces carosabil la drumurile publice obligatoriu. In cazul cand nu este un acces carosabil, autorizatia de construire se elibereaza numai cu avizul si respectand conditiile puse de unitatea teritoriala de pompieri.

Indicii de control: existent POT - 5,03% CUT - 0,05  
propus POT -15,00% CUT - 0,375

Fata de grila valorilor de control care stabileste pentru aceasta zona POT 25% si CUT 0,75 - 0,8, prin regulament se stabilesc urmatorii indicatori POT 15% si CUT 0,375.

Acesti indicatori s-au stabilit astfel avand in vedere tipul de gospodarie rurala, care se mentine si pentru perioada urmatoare.

### **3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii**

#### **----- verzi, imprejmuiiri -----**

Zona verde, gradina de cartier (subzona Po) va fi intretinuta prin plantarea de flori si arbusti, amenajarea de alei pietonale.

Se va agrementa zona din jurul paraului Leorda in special in zona coloniei prin realizarea de alei pietonale, spatii plantate cu flori si arbusti, amplasarea de mobilier stradal (banci, panouri afisaj pentru popularizare).

Imprejmuirile vor fi specifice zonei si se vor folosi pentru delimitarea proprietatilor locuintelor unifamiliale.

### **U.T.R.3- Cartierul Lunca de Jos**

#### **----- 1. Generalitati -----**

Este o unitate teritoriala exclusiv rezidentiala cu functie dominanta de locuire cu gospodarii de tip semiurban.

Unitatea teritoriala se limiteaza la nord cu limita incintei S.C. "SEPPL" S.A (U.T.R.16), la est paraul Urminis ce o desparte de U.T.R.14 - Termocentrala, la sud limita nordica a Luncii Trotusului si la vest limita U.T.R. 1- Centru si U.T.R.13- Parcul Ghica si Spitalul.

#### **1.1. Functiunile complementare admise**

- 
- comert
  - servicii
  - activitati productive - mici intreprinzatori

## 1.2. Subzone functionale

---

- subzona exclusiv rezidentiala cu regim de inaltime  
P - P + 1 (Lmu)
- subzona complex sportiv (stadion) Ps
- subzona gospodarie comunala GC
  - \* cimitire GCc
- industrie nepoluanta In
  - \* SC"SEPPL"SA
  - \* SC" CARBAC" SA

## 2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

---

### 2.1. Utilizari permise

---

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

### 2.2. Utilizari interzise

---

- unitati poluante care genereaza trafic intens
- locuinte pe parcele necorespunzatoare ca suprafata si front minim la strada (art. 30, cap. II, pag. 15).

### 2.3. Interdictii temporare

---

<sup>Fagului</sup> In zona adiacenta str. Ecoului de la intersectia cu str. Rucului pana la iesirea din aceasta unitate teritoriala, in vederea realizarii ocolitoarei orasului pentru traficul greu ce accede in DN 12A asa cum este reglementat in PUG nu se va construi.

## 3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

---

Unitatea teritoriala este compact construita, oarecum ordonata dar fara ca strazile sa fie dispuse intr-un sistem rectangular.

Unitatea teritoriala este incorsetata de albia raului Trotus, paraul Urminis si incinta S.C."SEPPL"SA.

Se recomanda pastrarea caracterului zonei de locuit pentru autenticitatea caracterului sau de oras gradina.

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

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

Se va pastra aliniamentul existent, dar nu mai puțin de 3m. de la carosabil.

Nu se vor autoriza constructiile care nu au

posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute.

Adiacent circulatiei din zona stadionului se va organiza un parcaj de preferinta subteran.

In subzona Ps, complex sportiv nu se vor admite decat constructii si amenajari specifice subzonei.

In scopul mentinerii integritatii albiei minore a raului Trotus si pentru efectuarea interventiilor operative in situatii de exceptie, se instituie zona de protectie conform Legii Apelor nr.107/1996 anexa 2. Deci nu se vor autoriza constructia cladirilor in aceasta zona de protectie de 15 m. fata de albia minora.

Unitatile industriale din zona nu se vor extinde in afara limitei incintelor lor.

Indici de control stabiliti prin PUG:

POD - 10%    CUT - 0,2

#### **U.T.R.4.-Cartier Leorda**

##### **1.Generalitati**

Funciunea dominanta este cea de locuire cu gospodarii de tip rural.

Unitatea teritoriala este limitata de limita intravilanului si limita U.T.R.2- Cartier Zavoi.

##### **1.1.Functiuni complementare**

- comert si servicii
- activitati productive pentru mici intreprinzatori

##### **1.2.Subzonele functionale:**

- Locuinte
  - \* locuinte de tip urban Lmu
  - \* locuinte de tip rural Lmr
- gospodarie comunala
  - \* cimitire GCc
- industrie nepoluanta In
  - \* R.A.L. Comanesti- Leorda

#### **2.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor**

##### **2.1.Utilizari permise**

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

## 2.2.Utilizari interzise

- locuinte pe parcele necorespunzatoare, care nu indeplinesc conditiile de suprafata si front minim la str.(vezi art.30,cap.II, pag.15).
- unitati de productie poluante, care genereaza trafic intens sau cu riscuri tehnologice.
- instalarea de chioscuri si garaje pe domeniul public fara un studiu de specialitate

## 3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

### 3.1.Reguli de amplasare si retrageri minime.

Unitatea teritoriala isi va pastra caracterul rural.Se va asigura compatibilitatea functionala. Traversarea unitatii teritoriale de paraul Leorda impune o atentie deosebita in ceea ce priveste amplasarea constructiilor in aceasta zona.Nu se vor autoriza constructiile in apropierea paraului decat cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice(consolidari si regularizari).

Pentru prevenirea inundatiilor se impune amenajarea paraului pe toata lungimea lui.

Constructiile se vor amplasa la aliniamentul existent.

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

### 3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor

obligatorii,parcaje,(art.25,26,33 cap II pag.15 -17)

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

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

(art.27-28 cap.II pag.15 ).

Intrucat in acest UTR nu sunt retele tehnico-edilitare echiparea tehnico-edilitara se va rezolva pe plan local cu mijloace proprii. Fosele septice se vor amaplasa la o distanta minima dse 30 m . de sursa de apa.

### 3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile

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

II pag. 15).

Inaltimea constructiilor va fi P - P+1. Se vor autoriza constructii numai pentru loturi construibile conform

articolului 30 din Regulamentul general (vezi cap.II).

Unitatea industrială RAL Comanesti nu se va extinde în afara limitei incintei.

Având în vedere că localitatea are caracteristicile unei așezări montane se impune realizarea unei plastici arhitecturale care să se încadreze în specificul zonei.

Se vor folosi materiale tradiționale, specifice zonei ca: piatra naturală, lemn și țiglă, exceptând materialele folosite la structura cu uzură rapidă în timp (chirpici și paianta). Finisajele trebuie să reflecte caracterul arhitecturii montane țărănești.

Fata de procentul de ocupare de 30% pentru zonele rurale stabilit prin H.G. 525/1996 în urma analizei făcute s-a ajuns la un procent de ocupare de 5% - 6% având în vedere situația existentă și menținerea în continuare în zona a gospodăriilor de tip rural.

## **UTR 5 - Localitatea componenta Vermesti.**

### **1.Generalitati**

Funcțiunea dominantă este cea de locuire exclusiv rezidențială cu gospodării de tip rural și semiurban.

Unitatea teritorială este limitată de DN 2G, limita intravilanului și limitele incintelor SC"COMPREL"S.A și Complexul de sere.

#### **1.1.Funcțiuni complementare**

- dotări social- culturale la nivel de cartier
- comerț și servicii
- activități productive pentru mici întreprinzători

#### **1.2.Subzonele functionale:**

- Locuințe
  - \* locuințe de tip urban p Lmu
  - \* locuințe de tip rural Lmr
- gospodărie comunala GC
  - \* amenajări edilitare GCe
  - \* cimitire GCc

## **2.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei**

### **și subzonelor**

#### **2.1.Utilizari permise**

- locuințe individuale sau cuplate cu un regim minim de înălțime p, p+1
- comerț și servicii
- dotări social- culturale la nivel de cartier
- activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transport

## **2.2.Utilizari interzise**

- locuinte pe parcele necorespunzatoare, care nu indeplinesc conditiile de suprafata si front minim la str.(vezi art.30,cap.II, pag.15).
- unitati de productie poluante, care genereaza trafic intens sau cu riscuri tehnologice.
- instalarea de chioscuri si garaje pe domeniul public fara un studiu de specialitate

## **3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

### **3.1.Reguli de amplasare si retrageri minime.**

Se va pastra caracterul rural al unitatii teritoriale exceptand subzona propusa pLmu care este dispusa la DN 2 G la intrarea in Comanesti dinspre Moinesti.

Se va asigura compatibilitatea functionala.

Traversarea unitatii teritoriale de paraul Busuioc si afluentii sai impune o atentie deosebita in ceea ce priveste amplasarea constructiilor in aceasta zona.Nu se vor autoriza constructiile in apropierea paraului decat cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (consolidari si regularizari).

Pentru prevenirea inundatiilor se impune amenajarea paraului pe toata lungimea lui.

Constructiile se vor amplasa la aliniamentul existent.

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

Retragerea constructiilor fata de DN 2 G Moinesti - Comanesti se va face la 15 m. de axul strazii avand in vedere propunerea de supralargire a drumului la 4 fire, prin studiul de circulatie, proiect nr.131/1985 si reactualizat odata cu PUG. proiect nr. 110/1993.

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

### **3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor**

**obligatorii,parcaje,(art.25,26,33 cap II pag.15)**

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

Se va interzice accesul carosabil direct din DN 2 G pentru locuintele din subzona pLmu. Rezolvarea acceselor carosabile se va face odata cu intocmirea unei documentatii de urbanism (PUZ).

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

-----  
(art.27-28 cap.II pag.15 ).  
-----

Intrucat in acest UTR nu sunt retele tehnico-edilitare echiparea tehnico-edilitara se va rezolva pe plan local cu mijloace proprii. Fosele septice se vor amplasa la o distanta minima de 30 m . de sursa de apa.

Odata cu intocmirea PUZ-ului pentru subzona p Lmu se va studia si posibilitatea echiparii tehnico-edilitare a acestei subzone.

### 3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile

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

-----  
II pag. 15).  
-----

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

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

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

Fata de procentul de ocupare de 30% pentru zonele rurale stabilit prin H.G. 525/1996 in urma analizei facute s-a ajuns la un procent de ocupare de 7% - 8% avand in vedere situatia existenta si mentinerea in continuare in zona a gospodariilor de tip rural.

Pentru zona pLmu se va institui un regim de inaltime obligatoriu de P+1 pentru frontul la strada. Locuintele vor avea un caracter semiurban si nu se vor autoriza anexe gospodaresti la DN 2 G.

## U.T.R. 6 Cartierul Sipoteni.

### 1.Generalitati

-----  
Functiunea dominanta este cea de locuire exclusiv rezidentiala cu gospodarii de tip semiurban.

Limita unitatii teritoriale este foarte framantata datorita penetrarii CF Adjud - Ghimes si divizarii terenului de calea ferata uzinala ce patrunde in combinatul de prelucrarea lemnului "COMPREL" S.A.

Rezulta o zona de locuire fragmentata delimitata de limita zonei CF - UTR 23, limita incintelor S.C. "COMPREL" S.A., sere si termocentrala, a zonei verzi de protectie din UTR 21 precum si limita intravilanului partial la nord si sud.

### 1.1. Functiuni complementare

- comert si servicii
- activitati productive pentru mici intreprinzatori

### 1.2. Subzonele functionale:

- Locuinte
  - \* locuinte de tip urban p Lmu
- Industrie In
  - \* autobaza STT Bacau
- Perdele protectie Pp
- Zona verde amenajata Pazv
- Zona C.F. CCF

## 2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

### 2.1. Utilizari permise

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

### 2.2. Utilizari interzise

- locuinte pe parcele necorespunzatoare, care nu indeplinesc conditiile de suprafata si front minim la str. (vezi art.30, cap.II, pag.15).
- unitati de productie poluante, care genereaza trafic intens sau cu riscuri tehnologice.
- instalarea de chioscuri si garaje pe domeniul public fara un studiu de specialitate

## 3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

### 3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime.

Unitatea teritoriala isi va pastra caracterul semiurban. Se va asigura compatibilitatea functionala. Traversarea unitatii teritoriale de paraul Busuioc impune o atentie deosebita in ceea ce priveste amplasarea constructiilor in aceasta zona. Nu se vor autoriza constructiile in apropierea paraului decat cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (consolidari si regularizari).

Pentru prevenirea inundatiilor se impune amenajarea paraului pe toata lungimea lui.

Constructiile se vor amplasa la aliniamentul existent.

Nu se va construi in zona de protectie a C.F. pe o



distanța de 100 m. de o parte și de alta a limitei cadastrale C.F.

Având în vedere supralargirea străzii Moldovei ce face parte din DN 12A Comanesti-Tg.Ocna, construcțiile se vor amplasa la o distanță de 12 m. de axul străzii.

### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, ----- parcaje, (art.25,26,33 cap II pag.15 ) -----

Pentru locuințele unifamiliale cu acces la lot propriu se va asigura acces carosabil și pietonal. Nu se vor autoriza construcțiile care nu au posibilitatea unui acces carosabil direct sau prin servitute. În cazul când nu este un acces carosabil, autorizația de construire se eliberează numai cu avizul și respectând condițiile puse de unitatea teritorială de pompieri.

? Accesul carosabil este interzis din str.Moldovei.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară ----- (art.27-28 cap.II pag.15) -----

Intrucât în acest UTR nu este rețeaua de canalizare se impune a se rezolva pe plan local cu mijloace proprii. Fosele septice se vor amplasa la o distanță minimă de 30 m. de sursa de apă.

### 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile ----- terenului și construcțiilor (art.15-30-31-32 cap. ----- II pag.15 ). -----

Înălțimea construcțiilor va fi P - P+1. Se vor autoriza construcții numai pentru loturi construibile conform articolului 30 din Regulamentul general (vezi cap.II).

Autobaza Comanesti nu se va extinde în afara limitei incintei.

Având în vedere că localitatea are caracteristicile unei așezări montane se impune realizarea unei plastici arhitecturale care să se încadreze în specificul zonei.

Se vor folosi materiale tradiționale, specifice zonei ca: piatra naturală, lemn și țiglă, exceptând materialele folosite la structura cu uzură rapidă în timp (chirpici și vopsea). Finisajele trebuie să reflecte caracterul arhitecturii montane țărănești.

Fata de procentul de ocupare de 30% pentru zonele rurale stabilit prin H.G. 525/1996 în urma analizei făcute s-a ajuns la un procent de ocupare de 5% - 6% având în vedere situația existentă și menținerea în continuare în zona a gospodăriilor de tip rural.

**U.T.R.7.- Supan,U.T.R.8- Laloaia stanga,-U.T.R.9-Laloaia  
-----  
dreapta, U.T.R.10- Sublaloaia  
-----**

**1.Generalitati  
-----**

Aceste U.T.R.-uri reprezinta macrozona vestica de locuit formata din 3 cartiere:Supan, Laloaia si Sublaloaia caracterizate prin coabitarea starii de taran si muncitor miner ce a impregnat zonei un aspect semiurban.

Aceasta stare trebuie mentinuta in scopul incurajarii sectorului agrozootehnic si agroturismului tinand cont ca localitatea este asezata pe valea Trotusului cu un mare potential turistic.

Aceste U.T.R.-uri fiind asemanatoare li se vor institui aceleasi prevederi prin regulamentul local de urbanism.

U.T.R.7- Limita acestui U.T.R. este delimitata de lunca Trotusului, U.T.R.24, U.T.R.23 si limita incintei RAL exploatare Comanesti (U.T.R.18), limita intravilanului in partea sudica a unitatii teritoriale si limita U.T.R.8 pe str.Valea Poienii si partial limitele gospodariilor din vest.

U.T.R.8- Laloaia stanga este delimitata de calea ferata, limita intravilanului in partea de sud si limita unitatii teritoriale nr.7.

U.T.R.9- Laloaia dreapta este delimitata de C.F., limita intravilanului, partial lunca Trotusului si str.Pacii.

U.T.R. 10. Sublaloaia. Unitatea teritoariaala este impartita in doua subzone de C.F. si este limitata de limita intravilanului si partial str.Prundului si Pacii.

**1.1.Functioni complementare  
-----**

- comert si servicii
- activitati productive pentru mici intreprinzatori

**1.2.Subzonele functionale:  
-----**

**U.T.R.7**

- Locuinte
  - \* locuinte de tip rural Lmr
- unitati agricole An
  - \* PROTA SA BACAU
- gospodarie comunala GC
  - \* cimitire GCC

**U.T.R.8**

- Locuinte
  - \* locuinte de tip rural Lmr
- gospodarie comunala GC
  - \* cimitire GCC

**U.T.R.9**

- Locuinte
  - \* locuinte de tip rural Lmr

**U.T.R.10.**

- Locuinte
  - \* locuinte de tip rural Lmr

-unitati industriale In  
\* SEPPL si F-ca de Cherestea

## 2.Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei ----- si subzonelor -----

### 2.1.Utilizari permise -----

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

### 2.2.Utilizari interzise -----

-locuinte pe parcele necorespunzatoare, care nu  
indeplinesc conditiile de suprafata si front minim la  
str.(vezi art.30,cap.II, pag.15).  
-unitati de productie poluante, care genereaza trafic  
intens sau cu riscuri tehnologice.  
-instalarea de chioscuri si garaje pe domeniul  
public fara un studiu de specialitate

### 2.3.Interdictii temporare -----

In U.T.R.7 -Supan la DN 12A pe o distanta de 15 m. se  
va interzice constructia temporara in vederea rezolvarii  
disfunctionalitatii semnala prin PUG.

## 3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor -----

### 3.1.Reguli de amplasare si retrageri minime. -----

Unitatile teritoriale isi vor pastra caracterul rural.  
Se va asigura compatibilitatea functionala.Traversarea unitatii  
teritoriale nr.7 de paraul Supan impune o atentie deosebita in ceea  
ce priveste amplasarea constructiilor in aceasta zona pentru  
evitarea riscului natural.

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

Pentru prevenirea inundatiilor se impune amenajarea  
paraului pe toata lungimea lui.

Constructiile se vor amplasa la aliniamentul existent.

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

**3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii,  
parcaje, (art.25,26,33 cap II pag. 15)**

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

**3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara  
(art.27-28 cap.II pag.15 )**

U.T.R.7 nu este dotata cu retele tehnico-edilitare.

Ca atare, beneficiarii constructiilor se vor obliga sa rezolve cu mijloace proprii.

In celelalte U.T.R-uri exista numai retele de alimentare cu apa.

Fosele septice se vor amplasa la o distanta minima de 30 m . de sursa de apa.

**3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile  
terenului si constructiilor (art.15-30-31-32 cap.  
II pag. 15).**

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

Unitatile industriale RAL Comanesti(U.T.R.18,19) din zona de locuit (U.T.R.7,8) nu se vor extinde in afara limitei incintei lor.

Deasemeni, si S.C. "SEPPL"SA din U.T.R. 10.

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

Se va pastra o arhitectura traditionala caracteristica caselor montane taranesti in folosirea materialelor pentru finisaje.

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

Nu se vor autoriza constructii in apropierea paraului Supan (U.T.R.7) decat cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice consolidari si regularizari.

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

Fata de procentul de ocupare de 30% pentru zonele rurale stabilit prin H.G. 525/1996 in urma analizei facute s-a ajuns la un procent de ocupare de:

Supan - POT 7%  
Laloaia stanga - Laloaia dreapta -Sublaloaia - POT- 6%  
Aceste procente s-au stabilit prin PUG avand in vedere  
situatia existenta si mentinerea in continuare in zona a  
gospodariilor de tip rural.

## **U.T.R. 11-12 Localitati componente Podei, Podina**

-----

### **1.Generalitati**

-----

Aceste U.T.R.-uri sunt fragmentate in doua subzone,  
fiecare situate la altitudini diferite.

Subzona Lmr1 atat pentru U.T.R.11 cat si pentru  
U.T.R.12 sunt amplasate pe terasa raului Trotus si este in  
interiorul localitatii iar subzonele Lmr2 pentru ambele unitati  
teritoriale (doua trupuri ale localitatii) sunt amplasate pe rama  
muntoasa specifica depresiunii Darmanesti.

Funcțiunea dominantă este de locuire predominant  
rezidențială cu gospodării de tip rural.

#### **1.1.Funcțiuni complementare admise**

-----

- comert
- servicii
- activitati productive pentru mici intreprinzatori
- productie agrozootehnica montana

#### **1.2.Subzone functionale**

-----

- Locuire Lmr1, Lmr2

## **2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul**

-----

### **zonei si subzonelor**

-----

#### **2.1. Utilizari permise**

-----

- locuinte individuale cu regim de inaltime P - P + 1
- functiuni complementare ca servicii, comert,  
activitati productive pentru mici intreprinzatori
- dotari publice de interes general
- unitati agrozootehnice

#### **2.2. Utilizari interzise**

-----

- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditii de  
suprafata minima si front minim la strada (art. 24-  
30, cap. II, pag. 14-15)
- unitati de productie poluante care genereaza un  
trafic intens

### 3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### 3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime.

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

Pentru prevenirea inundatiilor se impune amenajarea paraurilor ce trec prin aceste unitati teritoriale pe toata lungimea lor.

Constructiile se vor amplasa la aliniamentul existent.

#### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje, (art.25,26,33 cap II pag.15)

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

#### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

(art.27-28 cap.II pag. 15)

Intrucat in aceste UTR-uri nu sunt retele tehnico-edilitare echiparea tehnico-edilitara se va rezolva pe plan local cu mijloace proprii. Fosele septice se vor amplasa la o distanta minima de 30 m . de sursa de apa.

#### 3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile

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

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

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

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

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

Fata de procentul de ocupare de 30% pentru zonele rurale stabilit prin H.G. 525/1996 in urma analizei facute s-a ajuns la un procent de ocupare de 5% - 6% avand in vedere situatia existenta si mentinerea in continuare in zona a

gospodariilor de tip rural.

## **U.T.R.13- Parc Ghica - Spital orasenesc**

### **1.Generalitati**

Unitatea teritoriala este limitata de cele doua unitati teritoriale de locuit Centru si Lunca de Jos, str.Republicii si Stadionului.

#### **1.1.Subzone functionale**

- Parc Po
- obiective de utilitate publica IS
  - sanatate ISS

#### **1.2.Functia dominanta**

- zona verde amenajata, parc pentru subzona Po.
- dotari de utilitate publica destinate sanatatii pentru subzona ISS.

#### **1.3.Functiune compatibila: agrement, recreere, sport.**

### **2.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei**

#### **2.1.Utilizari permise:**

- amenajari sportive, dotari de agrement si recreere pentru subzona Po.
- amenajari pentru sanatate pentru subzona ISS

#### **2.2.Utilizari interzise:**

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

#### **2.3.Utilizari permise cu conditii**

Pentru autorizarea oricarei lucrari de modernizare si renovare la Muzeul Etnografic (Castelul Ghica) constructie cu valoare arhitectonica si istorica, ce este declarata valoare de patrimoniu cultural este necesar obtinerea avizului Oficiului pentru Patrimoniu Cultural National.

### **3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

In vecinatatea monumentelor istorice si a zonelor de protectie a lor, realizarea de spatii verzi se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor.

Parcul Ghica este o zona naturala protejata de interes

local, cu valoare peisagistica ce trebuie conservat.

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

Constructiile si amenajarile care prin aspect arhitectural si volumetric depreciaza valoarea peisajului sunt interzise.

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

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

In cadrul amenajarii si dotarii zonelor destinate odihnei si recreierii trebuie sa se asigure:

-instalatii de alimentare cu apa potabila

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

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

Spitalul se poate extinde in cadrul incintei cu protejarea pe cat posibil a vegetatiei care se integreaza armonios in Parcul Ghica.

#### U.T.R.14,15,16,17(unitati economice)

#### U.T.R.18,19 (RAL exploatare miniera Comanesti)

#### U.T.R.22- sere

#### 1.Generalitati

##### 1.1.Functiunea dominanta

Activitati economice de tip industrial, prelucrarea lemnului, constructii, sector energetic, prestari servicii, exploatare carbonifera.

##### 1.2.Functiunea complementara, compatibila zonei.

Zona verde amenajata, perdele de protectie.

Unitatile teritoriale nu prezinta subzone functionale exceptand U.T.R.14-15 cu subzona Pp -zona verde de protectie.

Lmu - zona de locuit

#### 2.Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei

##### 2.1.Utilizari permise:

-unitati economice industriale

-activitati productive pentru mici intreprinzatori

-activitati de exploatare carbonifera

-zona verde amenajata

-perdele de protectie



## 2.2.Utilizari interzise:

- 
- locuinte
- obiective de utilitate publica

## 2.3.Interdictii temporare

-----

In U.T.R.18 RAL exploatare Comanesti, latura nordica pe o adancime de 15 m. este supusa interdictiei temporare de construire in vederea rezolvarii disfunctionalitatii cu DN 12 si C.F.

Latura sudica a termocentralei U.T.R.15- tot pe o adancime de 15 m. este pusă sub interdictie temporara pentru proiectarea si realizarea ocolitoarei rutiere.

Se obliga fiecare agent economic sa functioneze in conformitate cu normele ecologice admise de Politia Sanitara si Oficiu de mediu.

Se obliga agentii economici din vecinatatea zonelor verzi de protectie sa le intretina si sa le protejeze.

## 3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

-----

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

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

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

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

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

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

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

Vor fi prevazute parcaje si zone verzi plantate de protectie, vezi cap. 4, alin. 3e, pag.23.

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

Se va interzice construirea de noi locuinte in subzonele Lmu pentru U.T.R. 14-15.

## U.T.R.20-21 - Gospodarie comunală

U.T.R.20 - platforma gunoi.

U.T.R.21- stație epurare.

### 1.Generalități

#### 1.1.Functiunea dominantă

- gospodărie comunală - amenajări edilitare și salubritate.

#### 1.2.Functiune compatibilă

- zonă verde de protecție.

### 2.Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

2.1.Utilizări permise - lucrări specifice, cu funcțiune de gospodărie comunală (extinderi, modernizări, reamenajări).

2.2.Utilizări interzise - orice alte utilizări în afara celor arătate mai sus: locuințe, unități economice industriale, agricole, depozite.

### 3.Conditii de amplasare și conformare a construcțiilor

Se vor autoriza lucrări specifice de extindere, modernizare și reamenajare, numai în limitele acestor U.T.R.-uri.

Prin Ordinul nr. 981/ 22.06.1994 a Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă privind mediul de viață s-au stabilit distanțe minime de protecție sanitară între zonele de locuit protejate și unități de salubritate, care pot produce riscuri sanitare. Astfel, stația de epurare, UTR 21 (300 m.) pentru platforma de gunoi UTR 20 (1000 m.).

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

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

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

Fata de conductă de aducțiune se va păstra o distanță de 30 m. față de orice sursă potențială de contaminare și 20 m. față de conductă de distribuție.

## U.T.R. 23 - zonă CFR

### 1.Generalități

În cadrul limitelor sale unitatea teritorială cuprinde linii ferate simple cu zonele de protecție, triaje, stații de călători (gara centrală și gara Asau din U.T.R.10) stații de

marfuri, constructii dotari C.F., pasaje suprarutiene pe un traseu filiform ce strabate localitatea de la nord-vest pana la sud-est.

### 1.1.Functiunea dominanta

-----  
- comunicatie feroviara.

### 1.2.Subzonele functionale:

-----  
-unitati economice - depozite  
-zona verde de protectie

## 2.Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei

### 2.1.Utilizari permise:

-----  
-constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata.

### 2.2.Utilizari interzise:

-----  
-efectuarea oricaror lucrari care prin natura lor ar provoca alunecari de teren, ar afecta stabilitatea solului.  
-depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile sau oricaror materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.  
-amplasarea unor constructii, depozite materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

### 2.3.Interdictii temporare

-----  
Restructurarea tronsonului dintre gara Comanesti pana la pasajul supraterran al C.F. vizavi de RAL Comanesti (U.T.R.18), necesara rezolvarii disfunctionalitatii dintre C.F. si D.N. 12A.  
Toate intersectiile cu trama stradala principala.

## 3.Conditii de amplasare si confirmare a constructiilor

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

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

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

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

Modernizarea tuturor intersectiilor cu strazile din

trama majora a localitatii.

Perimetrul garii de calatori este sub protectie istorica si arhitecturala unde sunt necesare conditii speciale de interventie (art.9, cap.I,pag.5).

#### **U.T.R.24 - albia raului Trotus**

-----

Unitatea teritoriala cuprinde terenuri aflate permanent sub ape si lunca de-a lungul albiei ca zona verde de protectie avand o functie estetica, peisagistica si de recreere.

Rolul acestui U.T.R. este acela de plaman natural al orasului datorita prezentei apei curgatoare si a luncii aferente.

#### **1.Generalitati**

-----

Aceasta unitate teritoriala este compusa din doua tronsoane situate in aval de podul rutier si C.F.

Primul tronson este delimitat de limita digului de protectie aferent U.T.R.1, limita proprietatilor din Supan U.T.R.7 si limita creata de podul C.F.

Al doilea tronson este delimitat de limita U.T.R.3 la nord si U.T.R. 11,12,17 la sud.

#### **2.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei**

-----

##### **2.1.Utilizari permise:**

-----

-platforme meteorologice  
-captari de apa  
-lucrari pentru prevenirea si combaterea actiunilor distructive a apelor.

##### **2.2.Utilizari permise cu conditii:**

-----

-lucrari de poduri, a drumurilor de traversare a cursului apei se autorizeaza cu conditia asigurarii masurii de aparare impotriva inundatiilor, a prevenirii deteriorarii calitatii apelor cu avizul autoritatilor competente in gospodarirea apelor.

##### **Utilizari interzise:**

-----

-Orice fel de constructie in zona albiei majore a raului Trotus atunci cand nu sunt lucrari de consolidare si amenajare a malurilor.

#### **3.Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

-----

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si in scopul mentinerii integritatii albiilor minore si pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale se instituie o zona de protectie pe o distanta de 15,00 m.

Se pot autoriza constructii si amenajari ce au drept

scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice, lucrari de combatere a eroziunii).

Pentru obtinerea autorizatiei sunt necesare avizul si acordul organelor specializate:

-avizul Regiei Autonome a Apelor pentru constructii admise in albia minora.

-acordul de mediu de la Autoritatea Centrala Teritoriala pentru Protectia Mediului (A.T.P.M.) in zona de protectie.

**INTOCMIT,**  
pr.Popa Nicolescu M.

**VERIFICAT,**  
arh.Catunéanu M.