



● telefon/fax **033/210.361**

● **PROIECTARE - EXPERTIZE - EVALUARI**

**S.C. GIL & SONS PROIECT S.R.L.**

Piatra Neamț str. George Coșbuc nr. 5, ap. 2, parter  
REG. COM. J27/843/1993 CAPITAL SOCIAL 4.470 lei  
CUI 4042718 cont RO88CARP028000212405RO01 BC CARPATICA Neamț  
Cont RO35TREZ4915069XXX000950 Trezoreria mun. Piatra Neamț  
telefon 0233/210.361 fax 0233/210.361 mobil 0722/519.762

# **REGULAMENT LOCAL** **DE URBANISM** **UTR 13a, 13b, 13c, 13d**

Proiect nr. 15 din 2010

**COMUNA SĂBĂOANI**  
**JUDEȚUL NEAMȚ**

# I. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

## 1. Zone și subzone funcționale

Asigurarea compatibilității funcțiunilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a UTR-ului 1 s-a realizat cu respectarea art. 14 din R.G.U. și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite ale localității, cuprinse în **Anexa 1 a R.G.U.**

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de "**Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației**", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

**Distanțele minime** de protecție sanitară între o serie de activități care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul UTR 1, vor fi :

- cimitire	50 m
- cimitire de animale (puț sec)	200 m

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de societăți acreditate/abilitate.

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

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea unităților teritoriale de referință.

**A / I** – Zonă pentru unități agricole / industriale, depozitare

**GC** – Zonă gospodărie comunală

**TE** – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

**C** – Zonă pentru căi de comunicație rutiere

## II. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN - UTR 13

### L - ZONA DE LOCUINTE

#### Utilizările permise

- Se pot autoriza construcții de locuințe de serviciu dacă se considera necesare.

### I / A - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

#### Tipuri de activități

#### I - Zona unităților de producție industrială

#### Funcțiunea dominantă a zonei

- Unități mica industrie și de depozitare;
- Cladiri administrative.

**Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Servicii
- Accese pietonale și carosabile
- Perdele de protecție
- Rețele tehnico-edilitare
- Toate funcțiunile care asigură buna desfășurare a activităților din zonă

**Utilizările permise**

- În exclusivitate unități de mica industrie și prestări servicii pentru populație, unități de producție agricolă, unități prestatoare de servicii pentru agricultură.

**UTILIZĂRI INTERZISE**

- Realizarea de ferme pentru creșterea animalelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și pânzei freatice.

**Condiții de amplasare și conformare**

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

**C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE****Tipurile de subzone funcționale**

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

**Funcțiunea dominantă a zonei**

- Căi de comunicație și construcții aferente existente.

**Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

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

**Utilizările permise**

- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pt. transportul în comun;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public.
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului;
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

**Utilizări interzise**

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de

interes local.

- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zona drumului.
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor.
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire, în cazurile:
  - Trasee viitoare pentru căi de comunicație.
  - Amenajări intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire.
    - Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire.

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

#### **Amplasarea față de drumurile publice**

Distanțele care se vor respecta între diferite tipuri de **parcaje și clădiri** vor ține seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele :

- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii - 5m ;
- Parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - 25m;

#### **Împrejmuiri**

- Parcajele publice să fie plantate și înconjurare de garduri vii, de 1,20m înălțime.

### **GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**

#### **Funcțiunea predominantă a zonei:**

- Gospodărire comunală.
- Platforme de transfer a gunoiului.

#### **Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

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

#### **Utilizări permise cu condiții**

- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de gospodărire comunală, trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv 1000m. Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

**Interdicții permanente**

- În raport cu zona funcțională; pe o rază de 50 m (zona de protecție sanitară) se interzic orice tip de construcție).
- Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică, pentru care au fost rezervate terenurile.

**Amplasament**

- Față de ape, în așa fel încât, să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Orice alte condiții de amplasare și conformare se stabilesc în baza documentațiilor de urbanism (PUZ, plan de amenajare) și / sau alte studii de specialitate.
- La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
  - Amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
  - Amplasarea punctelor de colectare a gunoierului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate;
  - Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoierului, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.

**TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ****Tipurile de subzone funcționale**

- zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- stații reglare gaze naturale;

**Funcțiunea dominantă a zonei**

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

**Utilizările permise**

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărire de apă, stație de reglare gaze, etc.);
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

**Utilizări permise cu condiții**

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE, trebuie să țină seama de :
  - Distanțele minime de protecție sanitară;
  - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

**Utilizări interzise**

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

**Zone de protecție instituite**

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

### **III. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN**

#### **TA - TERENURI AGRICOLE**

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

#### **TN - TERENURI NEPRODUCTIVE**

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

**Întocmit,  
cârș Virgil Harabagiu**