

Focsani, Cuza Voda nr.68, tel. :0337402100, email :arhigrafic.focsani@gmail.com CUI :RO 6913613, ORC J/39/1475/1994

LUCRARE : REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
Comuna SLOBOZIA CIORĂȘTI, jud. VRANCEA

BENEFICIAR : PRIMARIA comunei SLOBOZIA CIORĂȘTI

PROIECTANT GENERAL: SC ARHIPLUS SRL FOCSANI
Șef proiect-arh.urb. DIMITRIE OLARU

PROIECTANT HIDROEDILITARE: SC DMFLUID SRL
Ing. DOBRE MANAILA

ELABORATORI STUDII DE FUNDAMENTARE

- SRTATEGIA DE DEZVOLTARE DURABILA LOCALA 2016-2020
- Studiu privind reambularea suportului topografic: SC MARKAD SRL-FOCSANI
- Studiu privind conditiile geotehnice: SC GEOSTAR SRL
- Studiu privind conditiile hidrologice ADMINISTRATIA BAZINALA SIRET-Bacau
- Studiu de inundabilitate: ADMINISTRATIA BAZINALA SIRET Bacau.
- Studiu privind reabilitarea, protectia si conservarea mediului: SC DIVORI SRL Focsani

BORDEROU

- **PIESE SCRISE**

1. **PAGINA DE GARDA**
2. **BORDEROU**
3. **MEMORIU GENERAL**
4. **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
5. **ANEXA 1**
6. **ANEXA 2**

- **PIESE DESENATE**

- PLANȘA nr. 1. INCADRARE IN TERITORIU**
- PLANȘA nr. 2. SITUATIA EXISTENTA DISFUNȚIONALITAȚI**
- PLANȘA nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE**
 - PLANȘA nr. 3.1. REGLEMENTARI - SLOBOZIA CIORĂȘTI.**
 - PLANȘA nr. 3.2. REGLEMENTARI - JILIȘTE.**
 - PLANȘA nr. 3.3. REGLEMENTARI - ARMENI.**
 - PLANȘA nr. 3.4. REGLEMENTARI - TRUP 1.**
 - PLANȘA nr. 3.5. REGLEMENTARI UTR-uri.**
 - PLANȘA nr. 3.6. REGLEMENTARI UTR UTR 1.**
 - PLANȘA nr. 3.7. REGLEMENTARI UTR UTR 2.**
 - PLANȘA nr. 3.8. REGLEMENTARI UTR UTR 3.**
 - PLANȘA nr. 3.9. REGLEMENTARI UTR UTR 4.**
 - PLANȘA nr. 3.10. REGLEMENTARI UTR UTR 5.**
- PLANȘA nr. 4.1. REGLEMENTARI ALIMENTARE CU APA.**
- PLANȘA nr. 4.2. REGLEMENTARI CANALIZARE.**
- PLANȘA nr. 4.3. REGLEMENTARI ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**
- PLANȘA nr. 4.4. REGLEMENTARI TELEFONIZARE**
- PLANȘA nr. 5.0. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUG Comuna SLOBOZIA CIORASTI- Județul VRANCEA

CAPITOLUL I

CONSIDERENTE GENERALE, DIVIZAREA TERITORIULUI

RESCRIPTII GENERALE- Acest regulament local de urbanism (RLU), se aproba prin Hotarirea Consiliului Local al comunei Slobozia Cioasti, județul Vrancea, pe baza avizelor și acordurilor prevazute de lege și devine act de autoritate al Administrăției Publice Locale, impreuna cu Planul Urbanistic General.

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism, aferent Planului General de Urbanism al comunei Slobozia Cioasti a fost elaborat având la baza legislația specifică în vigoare precum și Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G.R 525/1996 republicată.

- Regulamentul local de urbanism cuprinde principiile urbanistice prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor în acord cu prevederile legale.
- Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.
- Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

1.2. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic General, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor de pe teritoriul administrativ al comunei Slobozia Cioasti: localitatea de reședință - si satele Jiliste si Armeni.

Intravilanul, aprobat conform legii și figurat în planșele de reglementări a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

1.3. CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii respectiv Planurile de amenajare a teritoriului național (PATN) și prevederile Regulamentului General de Urbanism (RGU).

Regulamentul Local de Urbanism poate fi corelat cu prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate sau în curs de aprobare.

1.4. CONDITII DE APLICARE

- Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.
- Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în conținutul prezentului regulament.
- În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat și adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii, regulamente care vor respecta prevederile RLU aferente PUG în ceea ce privește indicatorii principali de urbanism, respectiv regimul de înălțime, coeficientul de utilizare al terenului, funcțiunile admise și regimul de construire.
- Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

1.5. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

1.5.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.5.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament-
- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
- situarea specială a parcelei în cadrul comunei într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuiesc menținute;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului ;

1.5.3. În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natură obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă cererea în mod justificat;
- b) să solicite elaborarea unui plan urbanistic zonal numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de către structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de către primarul comunei Slobozia Cioasti, prin care se stabilesc teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal, categoria/categoriile funcțională/funcționale a/ale dezvoltării și eventualele servituți, reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;
- c) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

1.5.4. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul organismelor abilitate precum și, în cazul zonelor protejate, al Agenției de Protecție a Mediului sau alte organisme abilitate de lege ;
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, indicatori urbanistici (CUT, POT) și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform legii. În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

1.6. DIVIZAREA TERITORIULUI IN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚA.

1.6.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (ocuparea terenului, gradul de utilizare a terenului);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

- Conform legislației în vigoare documentația de urbanism poate fi inițiată pentru a fi admise derogări de la prezentul regulament de urbanism, doar în baza unui studiu de oportunitate, aprobat conform legii, de consiliul local, prin care se vor stabili condițiile întocmirii planului urbanistic precum și suprafața ce urmează a fi studiată și reglementată.

1.6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului: respectiv situarea într-o zonă protejată.

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

C- ZONA CENTRALĂ- zona multifuncțională formată din funcțiuni diferențiate, în special făcând parte din categoria instituțiilor publice și serviciilor.

C.- ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI PROTEJATE

Is- ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

Isp2 - SUBZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SITUATE IN ZONE PROTEJATE (ZONE DE PROTECTIE SANITARA)

L - ZONA DE LOCUIT

L1b - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE (ZONEI DE PROTECTIE SANITARA), PE PARCELĂRI TRADIȚIONALE/SPONTANE;

- ZONE SITUATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE- zona multifuncțională formată din funcțiuni diferențiate, locuințe, instituții publice, UNITĂȚI agricole, unități prestări servicii, mică industrie.

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

IS- ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

Is1 - SUBZONA ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SITUATE ÎN ZONE NEPROTEJATE

Is2 - SUBZONA ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SITUATE ÎN ZONA DE PROTECTIE SANITARA

L - ZONA DE LOCUIT

L1- SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI:

L1a - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN ZONE NEPROTEJATE, PE PARCELĂRI TRADIȚIONALE/SPONTANE;

L1b - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN ZONE DE PROTECTIE SANITARA PE PARCELĂRI TRADIȚIONALE/SPONTANE;

L1c - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI ALE PERIMETRULUI INTRAVILAN ÎN ZONE NEPROTEJATE

L1d - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI ALE PERIMETRULUI INTRAVILAN, ÎN ZONE DE PROTECTIE SANITARA.

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1- SUBZONA SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE ÎN ZONE NEPROTEJATE

V1a- SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE ÎN ZONE DE PROTECTIE SANITARA

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII

A1 - SUBZONA UNITĂȚI AGRO-INDUSTRIALE SITUATE ÎN ZONE NEPROTEJATE

A2 - SUBZONA UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE SITUATE ÎN ZONE DE PROTECTIE SANITARA

A3 - SUBZONA UNITĂȚI AGRO-INDUSTRIALE SITUATE ÎN ZONE DE PROTECTIE SANITARA

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G1a- SUBZONA CIMITIRE SITUATE ÎN ZONE NEPROTEJATE;

G1b- SUBZONA DOTARI TEHNICO EDILITARE (GOSPODARIE DE APA), AMPLASATE ÎN ZONA DE PROTECTIE SANITARA;

R - ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

R1a - SUBZONA CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ECHIPARII TEHNICE MAJORE (LINII ELECTRICE MAGISTRALE) SITUATE ÎN ZONE NEPROTEJATE

R1b - SUBZONA CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ECHIPARII TEHNICE MAJORE (LINII ELECTRICE MAGISTRALE) SITUATE ÎN ZONE DE PROTECTIE SANITARA

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T1a - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE SITUATE ÎN ZONE NEPROTEJATE

T1b - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE SITUATE ÎN ZONE DE PROTECTIE SANITARA

- **EX ZONE AMPLASATE ÎN EXTRAVILAN**

EXA-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE ÎN EXTRAVILAN, cu urmatoarele subzone:

EXA1-SUBZONA ACTIVITATI AGRO-ZOOTEHNICE;

EXA2- SUBZONA ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE;

EXT-ZONA TRANSPORTURILOR, cu urmatoarele subzone:

EXT1a.-SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE SITUATE ÎN AFARA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA;

EXT1b.-SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE SITUATE ÎN ZONA DE PROTECTIE SANITARA;

EXT1c.-SUBZONA CONSTRUCTII SI AMENAJARI AFERENTE CIRCULATIEI ÎN AFARA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA;

EXT1d.- SUBZONA CONSTRUCTII SI AMENAJARI AFERENTE CIRCULATIEI ÎN INTERIORUL ZONEI DE PROTECTIE SANITARA;

EXS.-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA ÎN EXTRAVILAN, cu urmatoarele subzone:

EXS1.- SUBZONA UNITATI CU DESTINATIE SPECIALA SITUATE ÎN ZONE DE PROTECTIE SANITARA;

EXR.-ZONA ECHIPAMENTELOR MAJORE ÎN EXTRAVILAN, cu urmatoarele subzone:

EXR1a.- SUBZONA CONSTRUCTII AFERENTE ECHIPARII TEHNICE MAJORE AMPLASATE ÎN AFARA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA;

EXR1b.- SUBZONA CONSTRUCTII AFERENTE ECHIPARII TEHNICE MAJORE AMPLASATE ÎN INTERIORUL ZONEI DE PROTECTIE SANITARA;

1.7. OBSERVAȚII PRIVIND ALCĂTUIREA REGULAMENTULUI:

1.7.1. În mod normal, în regulamentele urbanistice din alte țări europene, obiectivele de utilitate publică-construcții și spații plantate și amenajate - nu fac obiectul prevederilor regulamentare deoarece acestea sunt protejate prin lege, au în majoritate ca beneficiar și responsabil aceeași autoritate publică locală care eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire și deci nu pot face obiectul speculei funciare și imobiliare. Deoarece în țară noastră, aplicarea practică a regulamentelor reîncepe după un hiatus de decenii, s-a considerat necesară o protecție suplimentară a obiectivelor de utilitate publică și, în consecință, acestea fac obiectul unor articole de regulament.

1.7.2. Deoarece Regulamentul Local de Urbanism este un document opozabil în justiție, structura acestuia a urmat uzanțele în acest domeniu din țările cu o îndelungată experiență de aplicare, utilizare și reactualizare a unor astfel de regulamente; astfel s-a ținut seama de faptul că :

- (a) prevederile trebuie să fie simple și clar exprimate, fără posibilitatea de interpretare diferită,
- (b) nu se admit trimiteri de la prevederile care privesc o unitate teritorială de referință la alta, chiar dacă apar unele repetări,
- (c) în cazul unor situații insuficient de clare, documentul scris prevalează asupra celui grafic.

1.7.3. Prevederile Regulamentului au fost adaptate situației de tranziție în care au apărut sporadic sau încă întârzie să își facă simțită prezența a noi tipuri de grupări de funcțiuni, motiv pentru care există un grad ridicat de flexibilitate care să permita dezvoltarea acestora.

1.7.4. Întrucât o parte importantă a localității a fost configurată pe baza unor regulamente anterioare, prevederile acestui regulament mențin, restituie și interpretează în raport cu exigențele actuale, dispozițiile din regulamentele precedente.

1.7.5. În cazul unor particularități evidente, unele dintre prevederile acestui regulament au prevalat față de prevederile Regulamentului General de Urbanism.

1.7.6. Pentru lotizările existente, în special pentru cele protejate și pentru cele realizate cu clădiri standard cuplate sau izolate, condițiile de construire au fost restituite după măsurătorile din planurile cadastrale, pentru a se evita deteriorarea calității locuirii și a aspectului general al acestor zone datorită unor presiuni speculative.

1.7.7. Indicarea grafică a unităților TERITORIALE de referință, sunt detaliate în planurile REGLEMENTARI-UTR-uri.

CAPITOLUL II

PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

2. ZONE PROTEJATE- REGLEMENTARI-

2.1. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI DE PROTECȚIE SANITARĂ - REGLEMENTĂRI

ART. 1. Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție delimitate conform Ordinului 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

1.1. Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform Reglementărilor propuse.

1.2. Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu HGR 930/2005; pentru fântânile publice care captează apă din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50 metri în amonte și 20 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

1.3. Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10m față de locuințele vecine, 20-50m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).

1.4. Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu OMS 536/1997 publicat în MO 140/1997.

1.5. Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

1.6. Zona de protecție sanitară pentru amplasarea unei eventuale stații de epurare va fi de minim 300m față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

1.7. Zona de protecție sanitară pentru depozitele de deșeuri va fi de minim 1000m față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

1.8. Se interzice construirea în zonele de protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc.

1.9. Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, linii de înaltă și medie tensiune etc. condiționat de obținerea unui aviz favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnico-edilitar în cauză.

ART. 2. Autorizarea lucrărilor de construire în zona instalațiilor și echipamentelor electrice va avea în vedere „Normele tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09,03,2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29,11,2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene:

2.1. Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09,03,2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29,11,2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de :

- 24 m pentru LEA 20kV.
- 37 m pentru LEA 110 kv
- 55 m pentru LEA 220 kv
- 75 m pentru LEA 400 kv

2.2. Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu cîte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

2.2. ZONE CU RISC NATURAL - REGLEMENTĂRI

ART. 3. La autorizarea lucrărilor de construire în zone cu risc geotehnic se vor respecta următoarele:

3.1. În zonele cu risc geotehnic se impun interdicții temporare de construire pînă la soluționarea problemelor geotehnice.

3.2. În zonele cu văi umplute (zone cu umpluturi) se poate ridica interdicția temporară de construire și se poate emite autorizație de construire în baza unui STUDIU GEOTEHNIC APROFUNDAT ce se va solicita prin Certificatul de Urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă sunt soluții de fundare pentru fiecare caz în parte, care să elimine riscurile pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

3.3. Pentru zonele care cuprind terenurile situate în pantă unde stabilitatea terenului este relativ bună (zone cu risc de alunecare), pentru menținerea acestora în cazul executării unei excavații în versant, se pune problema menținerii echilibrului existent în zonă. În acest sens se recomandă următoarele amenajări:

- amplasarea de construcții care să profite de panta terenului (construcții în trepte);
- executarea unor lucrări de sprijinire și consolidare: terasări, drenuri, taluzări, ziduri de sprijin, plantații de arbori cu rădăcini pivotante etc.
- în aceste zone nu se vor executa decapări (excavații) fără sprijiniri;

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

- la amplasarea de noi construcții se va ține seama de rețelele subterane și supraterane existente și, nu în ultimul rând, de asigurarea stabilității construcțiilor existente.

3.4. Pentru zonele cu risc geotehnic generate de alunecări de teren se poate ridica interdicția temporară de construire și se poate emite autorizație de construire în baza unui STUDIU GEOTEHNIC APROFUNDAT solicitat prin Certificat de Urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă există soluții de fundare pentru fiecare caz în parte, soluții care să elimine riscurile pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

2.3. CĂI DE COMUNICAȚIE - REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I :PREVEDERI GENERALE

ART.4. Drumurile și străzile de pe teritoriul comunei Slobozia Ciorasti vor respecta prevederile legale în vigoare (*Ordin nr. 49 din 27.01.1998, STAS10144/2-91 RTC.*)

SECȚIUNEA II: ACCESE CAROSABILE

ART.5. Accese carosabile

5.1. Pentru locuințe unifamiliale și multifamiliale cu acces și lot propriu, se vor asigura accese carosabile pentru locatari, accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor. În cazul parcelării pe două rânduri, accesele la parcelele din spate, se vor realiza cu alei de deservire locală, astfel:

- alee cu o lungime totală de 30 m - o banda de circulație de 3,50 m;
- alee cu o lungime maximă de 100 m - două bezi de circulație, cu trotuar de 1,00 m macar pe o parte și suprălărgire pentru manevră de întoarcere la capăt.

5.2. Pentru construcții de turism, vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Numărul acceselor și conformarea lor se va face funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

5.3. Pentru construcțiile comerciale, se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

5.4. Pentru toate categoriile de construcții, se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculului de pompieri se va face prin ganguri cu lățime minimă de 3,00m și înălțime minimă de 3,5m. Aceste pasaje trebuie să fie libere în permanență.

SECȚIUNEA II : NORME PENTRU DIMENSIONAREA ARTERELOR DE CIRCULAȚIE

ART.6. Drumurile și străzile din cadrul localității se pot clasifica, în raport cu intensitatea traficului și de funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:

- Drumuri și străzi care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre drumurile și străzile de legătură sau magistrale.
- Drumuri și străzi care asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.
- Trotuarele la drumurile și străzile din localitate sunt de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă cu o lățime de 1,00m , rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.
- Artera de circulație cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00m și va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00m.

SECȚIUNEA III :DISPOZIȚII FINALE

ART.7.

- Drumurile și străzile noi propuse în noile enclave cu locuințe individuale vor fi dimensionate cu respectarea prevederilor legale în acest domeniu
- Drumurile și străzile noi propuse ce leagă două drumuri sau străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangență, cu condiția ca parcelarul și fondul construit existent să permită acest lucru.

Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificație și tip de îmbrăcăminte) identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

2.4. PARCAREA AUTOVEHICULELOR – REGLEMENTARI

SECȚIUNEA I: PRINCIPII GENERALE

ART.8. Prevederile prezentelor reglementări au caracter normativ privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și se vor aplica la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor pentru realizarea clădirilor și amenajărilor pe teritoriul comunei Slobozia Ciorasti.

ART.9. Sunt prevăzute reglementări și pentru construcțiile existente pe lotizări anterioare intrării în vigoare a Hotărârii Guvernului României pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism HG 525/1996, hotărâre ale cărei prevederi stau la baza prezentelor reglementări cu caracter normativ.

SECȚIUNEA II : NORME DE PARCARE PE FUNCȚIUNI URBANISTICE

ART.10. Numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor și amenajărilor pentru autorizare în construcții noi pe teritoriul comunei Slobozia Ciorasti, se dimensionează în funcție de destinația și suprafața utilă specifică funcțiilor ce se regăsesc în clădire.

ART.11. Construcții de locuințe – necesită parcaje dispersate la domiciliu, garaje individuale, iar în unele cazuri parcaje-garaje în interiorul construcțiilor. Parcarea/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare funcție de suprafața construită desfășurată a locuinței și de tipul de locuire. Numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabilește după cum urmează:

11.1. Subzonele locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu:

11.1.1. Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafața construită desfășurată este de maxim 100 mp;

11.1.2. Se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafața construită desfășurată este mai mare de 100mp;

11.2. Subzonele locuințelor semicolective/colective cu acces și lot folosit în comun:

11.2.1. Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100mp;

11.2.2. Se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp;

11.3. Subzonele locuințelor (colective tip blocuri):

11.3.1. Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament;

ART.12. Construcții cu funcțiuni de învățămînt (școli), financiar bancare, birouri, hoteluri (indiferent de categoria de confort), de alimentație publică (restaurant, cafenea, bar etc.) :

12.1. Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare 60mp ai suprafeței utile aferente destinației respective, cu excepția:

- construcțiilor de alimentație publică pentru care se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 8(opt) „locuri de luat masa” din unitatea de alimentație publică;
- hotelurilor pentru care se va asigura minim 1(un) loc de parcare la 2 (două) locuri de cazare.

12.2. Față de prevederile pct. 17.1. se va asigura suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare.

12.3. Din totalul locurilor de parcare realizate se vor prevedea garaje în procent de 75% din care maxim 25% la sol, atunci cînd condițiile de amplasament permit acest lucru;

ART.13. Construcții cu funcțiuni comerciale:

13.1 Pentru toate categoriile de spații comerciale se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare 30 mp ai suprafeței desfășurate construite

13.2 Față de prevederile de la pct. 18.1 se va asigura suplimentarea cu minim 10% a totalului de parcare/garare stabilite, pentru salariați și aprovizionare

ART.14. Construcții sportive și amenajări de agrement

14.1 Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive sau de agrement vor fi prevăzute în funcție de capacitatea construcției:

- câte 1(un) loc de parcare la 15 de persoane (public și/sau sportivi) pentru complexuri sportive, săli de antrenament, săli de competiții (specializate sau polivalente), locuri de joacă;
- câte 1(un) loc de parcare la 20 de persoane (public și/sau sportivi) pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicării etc.
- pentru cluburi, discoteci câte 1(un) loc de parcare pentru fiecare 60mp ai suprafeței utile

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

aferente destinației respective.

14.2 Față de prevederile de la pct. 19.1 se va asigura suplimentarea cu minim 10% a totalului de parcare/garare stabilite, pentru personal/salariați

14.3 La cele rezultate conform pct. 19.1 și 19.2 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției câte 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

ART. 15. Construcții cu funcțiuni industriale (producție și depozitare), service-auto / showroom, de sănătate:

15.1. Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare 100 mp ai suprafeței desfășurate construite;

15.2. Față de prevederile pct.20.1. se va asigura suplimentarea cu 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/ vizitatori/ aprovizionare;

15.3. Din totalul locurilor de parcare necesare maxim 60% vor fi prevăzute la sol, atunci când condițiile amplasamentului permit acest lucru;

ART.16. Construcții cu funcțiuni de servicii publice (spălătorii auto, vulcanizări, stații de distribuție carburanți):

16.1. Pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare 30mp ai suprafeței desfășurate construite;

16.2. Față de prevederile pct. 21.1. se va asigura suplimentarea cu 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare;

SECȚIUNEA III : DISPOZIȚII FINALE

ART.17. Asigurarea numărului minim de locuri de parcare, rezultat din calcul, este obligatorie pentru obținerea avizelor necesare eliberării autorizației de construire.

ART.18. Se exceptează de la aplicarea prevederilor anterioare construcțiile existente situate în zona CENTRALĂ pentru care se solicită autorizarea lucrărilor necesare pentru conversie funcțională.

ART.19. Derogări privind numărului minim de locuri de parcare prevăzut în aceste reglementări cu caracter normativ, pentru construcțiile noi, propuse a se realiza, se vor putea face în urma stabilirii de către autoritățile publice locale prin HCL a unor taxe bănești, în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice, pe teritoriul comunei Slobozia Ciorasti.

ART.20. Modul de constituire al fondului pentru construirea de parcaje în construcții amenajate, procedură de plată și cuantumul taxei se vor reglementa prin HCL.

ART.21. Se interzice amplasarea de garaje individuale pe terenurile proprietate publică a comunei Slobozia Ciorasti.

2.5. DREPTUL DE PARCELARE - REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: BAZA LEGALĂ ȘI DEFINIREA UNOR TERMENI

ART. 22. Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate; (art.30 R.G.U)

22.1. Conform alin.6 al art.6 din Legea 50/1991 republicată în 2004, modificată și completată de Legea 401/2003, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;

22.2. Conform alin.3 al art.47 din Legea 350/2001 completată și modificată prin Legea nr. 289/2006 și prin Ordonanța Guvernului nr. 27/27.08.2008 (publicată în Monitorul Oficial al României nr. 628/29.08.2008, intrată în vigoare în data de 01.09.2008) elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor;

22.3. Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune; (Legea 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001).

22.4. Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o parcelare, în sensul celor prevăzute anterior;

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

22.5. Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură , respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament .

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care v-a reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor). Este interzis prin aceste PUZ-uri modificarea indicatorilor principali de urbanism prevăzuți prin prezentul PUG, precum Hmax, CUT, dimensiunile minime ale parcelelor sau a deschiderii minime la stradă.

ART. 23. Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează sa fie introdus în intravilan, dacă:

23.1. Terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;

23.2. Pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevăzute în prezentul regulament;

23.3. Așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

23.4. Au trecut mai mult de 12 luni de la aprobarea prezentului PUG.

ART. 24. Pentru a putea obține aprobarea parcelării unui imobil din intravilan proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil certificatul de urbanism . Acesta se va obține de la Primăria comunei Slobozia Ciorasti și prin el autoritățile publice locale sunt obligate conform Legii 350/2001 să solicite întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal ce se va aproba conform legilor în vigoare și care va sta la baza viitoarei parcelări reglementând forma, dimensiunile, accesul și echiparea edilitară a viitoarelor parcele astfel obținute.

ART. 25. Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate

25.1. Se poate totuși admite paelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă, sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului;

25.2. Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează a se executa de către Prîmărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele localității, se poate totuși autoriza, cu avizul Agenției de Protecția Mediului, parcelari cu parcele cu Suprafața minima de 1500 mp. În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Române și al Agenției de Protecție a Mediului;

25.3. Dacă ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor înființa pe strada respectivă canalizările necesare - fie de către Prîmărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urma vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 1500 mp , conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.

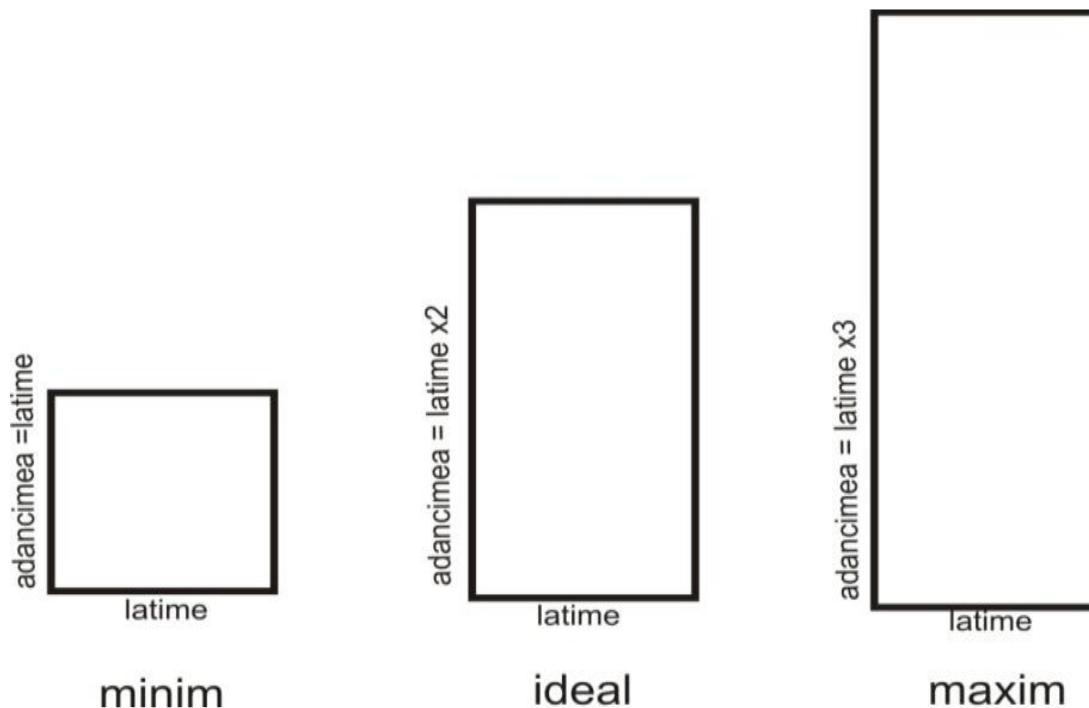
SECȚIUNEA III : DIMENSIUNILE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR NOI

ART. 26. Pentru ca o parcelă să poată fi autorizată trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea prevazute mai jos; fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.

- FRONT LA STRADĂ de minimum 8,0 m pentru clădiri înșuite și respectiv de minimum 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

- SUPRAFAȚA minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșuite și respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

- ADÂNCIMEA PARCELEI trebuie să fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei



Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

ART.27.

27.1. La o parcelare cu un număr mai mare de 10 loturi, o cincime din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25 % pentru suprafața și numai dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului;

27.2. Se admite așezarea parcelelor pe două rânduri, unele la alinierea străzii și altele spre fundul parcelei, dacă fiecare parcelă de fund are câte o trecere liberă, separată, spre drumul public, în deplină proprietate, cu lățimea minimă de 5 m și cu o adâncime de max. 30m, din alinierea străzii;

27.3. Pe terenurile care se parcelează fără a se crea străzi noi și care au o adâncime mai mică decât minimum prevăzut de Regulament, se admite o toleranță de 25 % la adâncime pentru toate parcelele. Pentru suprafață se admite de asemenea în acest caz, o toleranță de 25 % din minimum permis, însă numai pentru o cincime din numărul total al parcelelor create .

SECȚIUNEA IV : STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI**ART. 28**

28.1. Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să aibă cel puțin o stradă deschisă la ambele capete;

28.2. Străzile sau aleile vor îndeplini condițiile arătate în aliniatele următoare;

28.3. Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație;

28.4. Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal prevăzut în actele normative ce reglementează acest domeniu.

28.5. Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min. 5 m creat pe teren propriu și cu adâncime de maxim 30m de la alinierea străzii;

28.6. Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime- din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătură trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de min. 10m. Aceste curbe trebuie desenate pe planuri cu razele lor;

28.7. Pe cât e posibil se va evita ca o arteră de mare circulație să fie întreuptă prea des de astfel de străzi provenite dintr-o parcelare.

ART. 29

29.1. Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, alei, piețe și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament. Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Prîmăriei în mod obligatoriu și grătit de către proprietar.

29.2 La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 50 000 mp — în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comert, școala, biserică, terenuri de sport, etc) . Această suprafață va fi de minim 5 % din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață între 50 000 și 200 000 mp și de min. 7 % pentru terenurile în suprafață mai mare de 200 000 mp.

SECȚIUNEA V: UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR

ART. 30

30.1 Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în diviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;

30.2 Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr îndestulător de norme generale după care urmează a fi realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

30.3. Amplasarea clădirilor pe parcelă:

În cazul părților de imobil fără valoare culturală, identificate și prezentate explicit prin studiile istorice, se poate interveni, ținând cont de valoarea culturală a zonei învecinate imobilului, prin protecția, punerea în valoare și conservarea următoarelor elemente caracteristice:

- modulul de așezare al clădirilor pe parcelă;
- alinierea clădirii spre aliniamentul parcelei;
- regimul de înălțime al clădirilor;
- compoziția de volume a clădirilor;
- relațiile și distanțele minime dintre clădiri indiferent dacă acestea se află pe aceeași parcelă sau pe parcele

diferite;

30.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la aliniatul precedent.

La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.

30.5. Vederea asupra proprietății vecinului

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

30.6. Proiectarea și executarea locuințelor

La proiectarea și execuția locuințelor trebuie să fie respectați următorii parametri sanitari:

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălțimea sub plafon = 2,60 m.

Încăperile principale de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

Iluminatul natural în camerele principale și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

Ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare.

Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a) baie și W.C. - 22°C;
- b) camera de zi - 22°C;
- c) dormitoare - 20°C.

2.6. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN – REGLEMENTĂRI -

2.6.1. C- ZONA CENTRALĂ

C - ZONA CENTRALĂ - CONȚINÂND FUNCȚIUNI ȘI ECHIPAMENTE CU CARACTER DE CENTRALITATE ȘI REPREZENTATIVITATE, POLARIZATOARE ALE INTERSULUI PUBLIC LA NIVEL LOCAL.

Fragmentul de zonă CENTRALĂ prezent în interiorul comunei Slobozia Ciorasti este caracterizată de: concentrarea cea mai compactă de clădirile majorității instituțiilor publice importante. Caracteristica de diversitate și lipsa de omogenitate a zonei care uneori devine disfuncție, în același timp a devenit un element de particularitate și de farmec al acestei zone. Menținerea acestui caracter face imposibilă aplicarea unor reglementări rigide, ceea ce implică ca fiind necesară o anumită elasticitate a reglementărilor care trebuiesc aplicate cu creativitate atât de promotorii de investiții cât și de administratori.

Pentru a face posibile diferențierile urmărite prin regulament, zona a fost subîmpărțită în următoarele subzone și unități teritoriale de referință :

C.- ZONA CENTRALĂ SITUATĂ INTEGRAL ÎN LIMITELE ZONEI PROTEJATE

Is- ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

Isp2. - SUBZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SITUATE IN ZONE PROTEJATE (ZONE DE PROTECTIE SANITARA)

L - ZONA DE LOCUIT

L1b. - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE (ZONEI DE PROTECTIE SANITARA), PE PARCELĂRI TRADIȚIONALE/SPONTANE;

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Isp2. - SUBZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SITUATE IN ZONE PROTEJATE (ZONE DE PROTECTIE SANITARA)

L1b. - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE (ZONEI DE PROTECTIE SANITARA), PE PARCELĂRI TRADIȚIONALE/SPONTANE;

GENERALITĂȚI

Pentru orice noi intervenții vor fi necesare:

Isp2. – elaborarea unor PLANURI URBANISTICE DE DETALIU care să ilustreze rezultatul intervenției propuse și să propună și eventuale intervenții necesare pentru configurarea unui spațiu cu caracteristicile unui nucleu urban.

ART. 31. - UTILIZĂRI ADMISE

Isp2., -L1b.

Se admit funcțiuni publice reprezentative , sedii ale unor organisme internaționale și zonal-europene, învățământ, asistența socială, servicii medicale, străzi și piațete pietonale, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de arta decorativă.

- se admit funcțiuni de interes general specifice centrelor comunale:
- sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- posta și telecomunicații
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- expoziții, galerii de artă;

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine cu plaza interioare, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- casino, dancing, cinema;
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere (arhitect, avocat, notar, medic etc.) ;
- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanța comunală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, instituții de coordonare și altele similare, sedii ale unor organisme internaționale și zonale – europene, asistența socială servicii medicale, străzi și piațete pietonale, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă.

ART. 32. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Isp2.,- L1b.

- orice intervenție un cadrul acestor subzone se va putea face cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției de Saatatate Publica Vrancea
- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre strada să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective, etc.;
- se admit la parterul clădirilor cu front la domeniul public funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special adaptat zonei centrale de afaceri;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate pe parcela în cauză ;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona CENTRALĂ și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului.
- se admit construcții specifice infrastructurii de telecomunicații dacă acestea sunt astfel mascate încât nu se percep din circulațiile publice.

ART. 33. - UTILIZĂRI INTERZISE

Isp2.,- L1b.

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona CENTRALĂ prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone ;
sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice ;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

SECȚIUNEA II :CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURĂRE A CLĂDIRILOR.

ART. 34 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Isp2.,- L1b

- Pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - a) să aibă o suprafață minimă de 150 m.;
 - b) să aibă un front la stradă de:
 - minimum 6,0 m. în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale)
 - minimum 9,0 m. în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală)
 - minimum 12,0 m. în cazul construcțiilor izolate (patru fațade)
- O parcelă poate fi adusă în condiții de constructibilitate prin asociere cu una dintre parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)
- Nu se acordă autorizație de construire locuințe pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire). Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

ART. 35. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Isp2.,- L1b.

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind, linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 m. pe drumurile existente
- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m. cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor
- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min. 4,50 m. față de nivelul terenului și avizării documentației de către Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m. alinierea spre stradă
- Cornișele pot ieși din aliniamentul către strada cu max. 1,20 m.
- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 1,50 m.

ART. 36. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERĂLE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Isp2.,- L1b.

clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe și alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 m. de la aliniament după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la max. 40,0 m. lungime

- clădirile se vor amplasa la 5 cm de limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:
 - o parcela alăturată este liberă de construcții
 - o peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.
- retragerea față de limita de proprietate va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției propuse sau mai mare, cu următoarele condiționări :
 - o atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor;
 - o pentru construcțiile la care jumătate de înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m retragerea va fi de minim 1,0 metri
 - o atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la minim 3,0 metri cu condiția să se asigure însoțirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ; în acest caz se impune o retragere față de limitele parcelei de min. 4,00 m.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 m
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. De asemenea este admisă așezarea construcțiilor pe limita de fund de proprietate pe parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12 m. adâncime
- balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, trebuie retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală
- pe străzile cu distanță între alinierea fațadelor sub 10,0 m. se admit balcoane sau bow-windowuri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 m.
- proiecția balcoanelor și bow-windowurilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia. Suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă.

ART. 37. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Isp2- L1b.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 1,00 m. numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități care necesită lumina naturală.

ART. 38. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Isp2- L1b.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m. este obligatorie obținerea avizului I.S.U.;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

ART. 39. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Isp2- L1b.

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu normativele în vigoare.
- Pentru străzile cu interdicție pentru traficul auto sau cele cu acces limitat (acces doar pentru riverăni), numărul de locuri de parcare se va asigura strict pentru locatarii permanenți și pentru autovehiculele din dotarea unităților riverane. Restul se va asigura în parcajele colective prevăzute.
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim 150 metri;
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiunii, considerate ca existând;
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate

ART. 40. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Isp2- L1b.

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retrăgerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- în cazul răcordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, răcordarea se va face în trepte;

ART. 41. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Isp2- L1b.

Reguli generale

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei centrale, de caracterul general al zonei și de arhitectură clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerență” și ”eleganță”;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.
- orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens la solicitarea Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, proiectele pentru autorizare vor fi avizate de către o comisie tehnică de specialitate abilitată prin Dispoziția Primarului comunei Slobozia Ciorasti.
- Pentru imobilele înregistrate ca având calitate arhitecturală sunt permise lucrările de reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior.
- Înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural.
- Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei
- Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite

Reguli particulare pentru comerț

-Cererile de Certificat de Urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului sau (fațada totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale. Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public;

- Ocuparea circulațiilor va fi limitată prin regulile în vigoare. Pot fi autorizate amenajările temporare/sezoniere reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală;

- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

ART. 42. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Isp2- L1b.

Apă potabilă

Orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul DSP Vrancea

Canalizare menajeră

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

Canalizare pluvială

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

- Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Rețele electrice, telefonice și CATV.

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse. În caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Salubritate

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

ART. 43. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Isp2- L1b.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite împermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate în zonă cu un gard viu de minim 1,20 metri. Spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul de clădiri este retras de la aliniament și nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare. Spațiul din fața frontului de construcții poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare numai dacă retragerea este mai mare de 11 m și o bandă de cel puțin 5 m paralela cu fațada este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat
- spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m. înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- în grădinile de fațade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte.

ART. 44. – ÎMPREJMUIRI

Isp2- L1b.

- împrejuririle spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 1,80 m. realizate din fier forjat și cu un soclu de 60 cm placat cu piatră sau mozaic
- în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor
- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 1,80 m. înălțime din care 0,60 m. soclu opac, dublate de gard viu
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 45. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Isp2- L1b.

Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită și suprafața parcelei

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor **POT maxim = 60%** cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc.

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

În mod excepțional, în cazul construcțiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public și de calcane ale unor construcții existente valoroase sau refac o construcție valoroasă dispărută POT poate ajunge până la 100%.

ART. 46. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Isp2- L1b.

- Coeficientul de utilizare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei
- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile
- În calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,0 m. de la limita străzii
- Coeficientul de utilizare a terenului în zona CENTRALĂ a comunei este de **3,0**. Pentru parcelele cu suprafața mai mică de 350 mp. coeficientul de utilizare a terenului se stabilește la max. **2,4**
- Coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare dar fără a depăși 4,0 după cum urmează :
 - o cu 0,5 pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1000 mp.
 - o cu 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț, sau în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă)
 - o cu 0,5 pentru terenuri care-și modifică situația juridică (asociere sau comasare parcele rezultând o parcelă cu o suprafața de min. 700 m.) sau funcțională (reconversie funcțională - pentru funcțiuni existente incompatibile cu zona).
- Posibilități de depășire a CUT:
 - o Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe baza de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei .
 - o În baza PUZ aprobat conform Legii 50/1991 pentru CUT superioare celor precizate în articolul anterior, dar nu mai mult de CUT = 4,0
 - o Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului.
- Modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei UNITĂȚI teritoriale de referință, a reglementarilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei UNITĂȚI teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

2.6.2.- ZONA SITUATĂ ÎN AFARA ZONEI CENTRALE

- zona multifuncțională formată din funcțiuni diferențiate, locuințe, instituții publice, unități agro-industriale, unități prestări servicii, mică industrie.

IS- ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

Is1 - SUBZONA ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SITUATE ÎN ZONE NEPROTEJATE

Isp2 - SUBZONA ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SITUATE ÎN ZONA DE PROTECTIE SANITARA

Is3- SUBZONA FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, CAMIN BATRINI, CLADIRI DE CULT, ANEXE GOSPODARESTI, CAI ACCES, PARCATI, etc.

L - ZONA DE LOCUIT

L1a - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN ZONE NEPROTEJATE, PE PARCELĂRI TRADIȚIONALE/SPONTANE;

L1b - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN ZONE DE PROTECTIE SANITARA PE PARCELĂRI TRADIȚIONALE/SPONTANE;

L1c - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI ALE PERIMETRULUI INTRAVILAN ÎN ZONE NEPROTEJATE

L1d - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI ALE PERIMETRULUI INTRAVILAN, ÎN ZONE DE PROTECTIE SANITARA.

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1a - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE ÎN ZONE NEPROTEJATE

V1b- SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE ÎN ZONE DE PROTECTIE SANITARA

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

V1c- SUBZONA AMENAJARI SPORTIVE PUBLICE SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII

A1 - SUBZONA UNITĂȚI AGRO-INDUSTRIALE SITUATE IN ZONE NEPROTEJATE

A2 - SUBZONA UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA

A3 - SUBZONA UNITĂȚI AGRO-INDUSTRIALE SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G1a- SUBZONA CIMITIRE SITUATE IN ZONE NEPROTEJATE;

G1b- SUBZONA DOTARI TEHNICO EDILITARE (GOSPODARIE DE APA), AMPLASATE IN ZONA DE PROTECTIE SANITARA;

R - ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

R1a - SUBZONA CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ECHIPARII TEHNICE MAJORE (LINII ELECTRICE MAGISTRALE) SITUATE IN ZONE NEPROTEJATE

R1b - SUBZONA CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ECHIPARII TEHNICE MAJORE (LINII ELECTRICE MAGISTRALE) SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T1a - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE SITUATE IN ZONE NEPROTEJATE

T1b - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA

- **EX ZONE AMPLASATE IN EXTRAVILAN**

EXA-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE IN EXTRAVILAN, cu urmatoarele subzone:

EXA1-SUBZONA ACTIVITATI AGRO-ZOOTEHNICE;

EXA2- SUBZONA ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE;

EXT-ZONA TRANSPORTURILOR, cu urmatoarele subzone:

EXT1a.-SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE SITUATE IN AFARA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA;

EXT1b.-SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE SITUATE IN ZONA DE PROTECTIE SANITARA;

EXT1c.-SUBZONA CONSTRUCTII SI AMENAJARI AFERENTE CIRCULATIEI IN AFARA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA;

EXT1d.- SUBZONA CONSTRUCTII SI AMENAJARI AFERENTE CIRCULATIEI IN INTERIORUL ZONEI DE PROTECTIE SANITARA;

EXS.-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA IN EXTRAVILAN, cu urmatoarele subzone:

EXS1.- SUBZONA UNITATI CU DESTINATIE SPECIALA SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA;

EXR.-ZONA ECHIPAMENTELOR MAJORE IN EXTRAVILAN, cu urmatoarele subzone:

EXR1a.- SUBZONA CONSTRUCTII AFERENTE ECHIPARII TEHNICE MAJORE AMPLASATE IN AFARA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA;

EXR1b.- SUBZONA CONSTRUCTII AFERENTE ECHIPARII TEHNICE MAJORE AMPLASATE IN INTERIORUL ZONEI DE PROTECTIE SANITARA;

2.6.3. - Is - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL - GRUPEAZA FUNCȚIUNI COMPLEXE DE ÎMPORTANȚĂ COMUNALA.

GENERALITĂȚI

Zona conține nuclee de dezvoltare ale comunei Slobozia Ciorasti, care vor putea conferi un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative, în condițiile unei oferte diversificate și imediat accesibile investitorilor și cuprinde următoarele subzone:

Is1 - SUBZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SITUATE IN ZONE NEPROTEJATE

Isp2 - SUBZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SITUATE ÎN ZONA DE PROTECTIE SANITARA

Is3- SUBZONA FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, CAMIN BATRINI, CLADIRI DE CULT, ANEXE GOSPODARESTI, CAI ACCES, PARCATI, etc.

Pentru orice noi intervenții vor fi necesare:

- **Is1** – elaborarea unor PLANURI URBANISTICE DE DETALIU care să ilustreze rezultatul intervenției propuse și să propună și eventuale intervenții necesare pentru configurarea unui spațiu cu caracteristicile unui nucleu urban.

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

- **Isp2 – Is3:** Pentru orice noi intervenții ,se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție in zonele de protecție sanitara.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 47 - UTILIZĂRI ADMISE

Is1 - Isp2- Is3:

- instituții și servicii publice , sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă-mediatică; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetarii, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) în spații acoperite și descoperite, săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexa, locuințe cu partiu special pentru profesiuni liberale, învățământ și de formare continuă; spital, policlinică, dispensar, farmacie și activități conexe serviciilor de sănătate.

ART. 48. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Is1 - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;

Isp2 – Is3: extinderile și schimbările de profil trebuie să fie compatibile cu statutul zonei protejate;

- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor;

ART. 49 - UTILIZĂRI INTERZISE

Is1 - Isp2-Is3:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- se interzic funcțiunile incompatibile cu statutul zonei de protecție sanitara;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 50 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Is1 - Isp2-Is3:

- se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelat în module având suprafața minimă de **800** mp. și un front la stradă de minim **24.0** metri;

- se recomandă menținerea parcelării caracteristice zonei protejate;

ART. 51. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Is1 - Isp2-Is3:

- serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniere posterioară)
- pe zonele protejate se vor întocmi PUZ legal aprobate.
- serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornise nu depășește distanța dintre aliniamente
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **4.0** metri;

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

- fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și răcordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale ;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20.0** metri (aliniere posterioară)
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20.0** metri (aliniament posterior).

ART. 52 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERĂLE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Is1 - Isp2- Is3:

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat conform PUD sau PUZ legal aprobat.
- dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o adâncime de maxim **20.0** față de aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațadă laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **6.0** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de **6.0** metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10.0** metri;
- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **5,0** metri;

ART. 53 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Is1 - Isp2- Is3:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornise a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ART. 54 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Is1 - Isp2-Is3:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși **30.0** metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

ART. 55 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Is1 - Isp2-Is3:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu normativele legale în vigoare.
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurat cu gard viu de 1.20 m înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

ART. 56 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Is1 - Isp2-Is3:

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

- pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;
- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri, retrase în anteriorul unui arc de cerc cu raza de **6** metri pe o distanța de maxim **15.0** metri de la intersecția aliniamentelor.
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o strada principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de **50.0** metri pe străzile de 4 fire de circulație și pe o lungime de **25** metri pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;

ART. 57- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Is1 - Isp2-Is3:

Reguli generale

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectură clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectură clădirilor din vecinătate și a monumentelor de arhitectură cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- în vederea autorizării vor fi cerute studii suplimentare de inserție și intervenție asupra clădirilor din zona protejată (justificări grafice, fotomontaj, macheta) ;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

Intervenții asupra clădirilor existente

Is1 - Isp2-Is3:

- vor fi menținute și în funcție de nevoie, restaurate următoarele categorii de imobile:
- Pentru imobilele înregistrate ca având calitate arhitecturală sunt permise lucrările de reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior.
- Înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se poate face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural.
- Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei
- Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorății) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsură în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Reguli particulare pentru comerț

Is1 - Isp2-Is3:

- Cererile de Certificat de Urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului (fațada totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale. Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public
- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Pot fi autorizate amenajările temporare/sezoniere reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală
- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis

ART. 58 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Is1 - Isp2-Is3:

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

Orice construcție trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurată necesarul din sursă proprie, cu avizul DSP Vrancea.

Canalizare menajeră

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

Canalizare pluvială

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Rețele electrice, telefonice și CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran, în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor. Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Salubritate

Orice clădire precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

ART. 59 – SPAȚII PLANTATE

Is1 - Isp2-Is3:

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10 arbori** în perimetrul spațiilor publice plantate din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita împermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare iar în zonele de versanți se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

ART. 60 – ÎMPREJMUIRI

Is1 - Isp2-Is3:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1.80 metri**, vor avea un soclu opac de circa **0.40 m.**, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se vor putea prevedea
- marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

Is1 - Isp2-Is3:

ART. 61 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim 70%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 100% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru sali cu diferite utilizări.

ART. 62 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Is1- Isp2-Is3:

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului dar fără a se depăși CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim 2,2 pentru clădiri cu 3-4 niveluri

2.6.4. L - ZONA DE LOCUIT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Perimetrul intravilanului comunei Slobozia Ciorasti cuprinde în teritoriul său zone cu caracter eminent rezidențial datorate dezvoltării în timp a comunei

Aceste zone de locuit pot fi diferențiate pe următoarele categorii:

I. Diferențieri din punct de vedere al gradului de protecție al acestora:

- a) zone rezidențiale situate în interiorul zonei de protecție sanitare;
- b) zone rezidențiale situate în afara perimetrului zonelor de protecție sanitare și în care intervenția este menită să contribuie la ridicarea valorii arhitecturale ambientale a zonei, la constituirea unui caracter și a unei particularități a acesteia.

II. Diferențieri din punct de vedere al tipologiei fondului construit existent:

- a) zone rezidențiale cuprinzând locuințe individuale cu înălțime mică, cu parcelă individuală :
 - o parcelări tradiționale, spontane rezultat al divizării în timp a unor parcele de mai mari dimensiuni ;
 - o parcelări planificate, rezultat al unei intervenții pe bază de regulament corect pus în aplicare ;

III. Diferențieri din punct de vedere al parcelarului - existent și propus prin viitoare operațiuni urbanistice

- a) zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici pe parcelări tradiționale, spontane
- b) zone rezidențiale cu locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare, în care regulamentul cuprinde prevederi speciale pentru ameliorarea parcelării și a infrastructurii.

Strategia generală propusă prin P.U.G. și Regulamentul local referitor la zona de locuit cuprinsă în interiorul comunei Slobozia Ciorasti urmărește:

1 – Încurajarea, protejarea și îmbunătățirea funcției rezidențiale în acest perimetru – cu diferențieri după morfogeneză, tipologie și grad de protecție și cu grijă evitării segregării spațiale și sociale ;

2 - Acceptarea în interiorul zonei rezidențiale a funcțiilor complementare asociate locuirii și descurajarea amplasării de funcțiuni incompatibile cu zona sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia ;

3 - Protejarea spațiilor libere existente în zona rezidențială și favorizarea amenajării de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații favorizând contactele sociale, nuclee de ambianță locală ;

4 - Stabilirea unor indicatori urbanistici și reglementări care să permită existența unor spații plantate în interiorul loturilor în zonele cu locuințe cu parcelă individuală lipsite de spații verzi publice amenajate;

Pentru a face posibilă realizarea acestei strategii prin prezentul regulament zona de locuit a fost subîmpărțită în următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

L - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2

NIVELURI:

L1a - subzona locuințe individuale și colective , cu regim mic de înălțime (maxim P+2 niveluri), situate în zone neprotejate, pe parcelări tradiționale/spontane;

L1b - subzona locuințe individuale și colective , cu regim mic de înălțime (maxim P+2 niveluri), situate în zone de protecție sanitare;

L1c - subzona locuințe individuale și colective , cu regim mic de înălțime (maxim P+2 niveluri), situate în noile extinderi ale teritoriului intravilan în zone neprotejate;

L1d - subzona locuințe individuale și colective , cu regim mic de înălțime (maxim P+2 niveluri), situate în noile extinderi ale perimetrului intravilan în zone de protecție sanitare;

Pentru subzonele **L1c** și **L1d** -autorizarea construcțiilor se va face în baza unui P.U.Z. aprobat, conform legislației în vigoare;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.63 - UTILIZĂRI ADMISE

L1a+L1b+L1c+L1d:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- funcțiuni și dotări complementare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

ART. 64. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a+L1b+L1c+L1d:

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 30 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

- mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: turism, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prezentului regulament
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență cu condiția obținerii prealabile a acordului de mediu;
- orice intervenții în zona de protecție sanitară va face numai după obținerea prealabilă a avizului Direcției de Sănătate Publică Vrancea

ART. 65 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1a+L1b+L1c+L1d:

se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- complexe pentru creșterea animalelor în sistem industrial;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURĂRE A CLĂDIRILOR

ART.66. -CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRĂFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L1a+L1b+L1c+L1d:

- Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minima în cazul concesiunii		Dimensiune minima în subzonele L1a + L1b		(1) - dimensiuni minime: Dimensiune minima în celelalte subzone	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	200	12	150	10	250	10
Izolată	250	12	150	12	350**	12***

**) - pentru L 1e – suprafața minimă = 500 mp.

***) - pentru L1e – front minim = 14 m

2) adâncimea parcelei să nu fie mai mică decât lățimea acesteia, dar nu mai mare decât lățimea x3.

- o parcelă poate fi adusă în condiții de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin alipire cu aceasta

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

- pe parcelele neconstruibile, sub 150mp, conform prevederilor prezentului articol Consiliul Local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

ART. 67 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1a+L1b+L1c+L1d:

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată ;
clădirile se dispun pe aliniament sau cu retrăgere de min. 6,00 m, conform tipologiei predominante existente pe străda pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția să nu lase apărute calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică ;
 - În cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament :
 - pe aliniament sau cu respectarea retrăgerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - retrăs față de aliniament cu minim 5,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor.
 - în fâșia non aedificândi dintre aliniament și linia de retrăgere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
 - în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
 - retrăs față de aliniament cu minim 5,0 metri
 - retrăs față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - în fâșia non aedificândi dintre aliniament și linia de retrăgere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
 - ieșirile în consola la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe străda respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minim 4,50 m față de nivelul terenului amenajat și avizării documentației de către Compartimentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ;
 - balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m. alinierea spre stradă
 - cornisele pot ieși din alinierea străzii cu max 1/10 din lărgimea străzii și fără a depăși 1,20 m ;
 - amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării unei suprafețe de min. 25% din suprafața parcelei cu un străt de pamânt vegetal cu o grosime de min. 2,00 m ;
 - balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală ;
 - Conform normelor și regulamentelor de protecție sanitară

ART. 68 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERĂLE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1a+L1b+L1c+L1d:

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max. 15,0 m. după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate ;
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat ;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

- clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:
- parcela alăturată este liberă de construcții
- peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar dosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
- în cazul loturilor puțin adânci se accepta cuplarea clădirilor pe latură posterioară a parcelei numai în cazul în care pe aceasta limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje. De asemenea este admisă așezarea construcțiilor pe limita de fund de proprietate pe parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,0 m. adâncime.
- Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m.)

ART. 69 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1a+L1b+L1c+L1d:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ART. 70- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1a+L1b+L1c+L1d:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m. este obligatorie obținerea avizului I.S.U.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printrun pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m.
- Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism;
- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

ART. 71 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1a+L1b+L1c+L1d:

- Staționarea autovehiculelor necesare locuirii sau celorlalte funcțiuni admise se va face numai în interiorul parcelei și în afara circulațiilor publice în subzonă;
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu normativele legale în vigoare.
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând;

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

ART. 72 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1a+L1b+L1c+L1d:

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 ; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului sau a unui nivel retras, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

ART. 73 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1a+L1b+L1c+L1d:

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice tratarea fatadelor cu culori stridente

ART. 74 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1a+L1b+L1c+L1d:

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție în zona de protecție sanitară.

ART.75 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1a+L1b+L1c+L1d:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite împermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.
- Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție în zona de protecție sanitară.

ART. 76 – ÎMPREJMUIRI

L1a+L1b+L1c+L1d:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.50 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 metri.
- Se vor respecta prevederile Regulamentului de Intervenție în zona de protecție sanitară.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.77 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

L1a+L1b+L1c+L1d:

- POT maxim = 45%

- în mod excepțional în cazul construcțiilor cu funcțiune diferită de locuire care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public și de calcane ale unor construcții existente valoroase, sau refac o construcție valoroasă disparută POT nu este limitat putând ajunge până la 100%

ART. 78 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1a+L1b+L1c+L1d:

- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. Teren
 - în cazul mansardelor sau nivelurilor retrase, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.
- Posibilități de depășire a CUT:
 - Coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare dar fără a depăși 3,0 în următoarele situații:
 - cu 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț, sau în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă)
 - cu 0,5 pentru parcelele din subzona L1a+L1c care-și modifică situația juridică (asociere sau comasare parcele rezultând o parcela cu o suprafață de min.700 mp.) sau funcțională (reconversie funcțională pentru funcțiuni existente incompatibile cu zona)
 - cu 0,5 pentru terenuri amplasate la arterele cu mai mult de 4 fire de circulație, spre piețe importante sau situate la o distanță mai mică de 500 m. de un spațiu public plantat cu o suprafață de min. 1,0 ha.
 - proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe baza de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei comunei Slobozia Ciorasti.
 - pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține CUT-ul existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului
 - autorizarea construcțiilor pentru situații în care este permisă depășirea CUT cu 2,0 vor fi însoțite în mod obligatoriu de ilustrare de arhitectură.
 - Modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei UNITĂȚI teritoriale de referință, a reglementarilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei UNITĂȚI teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

2.6.5. -V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1a - SUBZONA SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE ÎN ZONE NEPROTEJATE

V1b- SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE ÎN ZONE DE PROTECTIE SANITARA

V1c- SUBZONA AMENAJARI SPORTIVE PUBLICE SITUATE ÎN ZONE DE PROTECTIE SANITARA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport și agrement cu acces limitat, spații plantate de protecție.

Spațiile verzi prezintă o serie de particularități și diferențieri, funcție de:

(1) situarea în localitate

- spații verzi situate în zona semicentrală
- spații verzi situate la periferie

(2) gradul de protecție

- spații verzi situate în afara perimetrului de protecție

(3) dimensiuni

- spații verzi de tip scuar cu suprafețe sub 1,0 ha și care au fost incluse în subzonele mai mari în care se încadrează, dar fără a-și pierde caracterul de spațiu verde.
- spații verzi de tip fâșie plantată de însoțire cu suprafața variabilă de la caz la caz – asigurând, prin plantare mai consistentă și amenajări ambientale locale, legăturile necesare între diferite elemente naturale, pentru ecologizarea și ameliorarea cadrului de viață.

(4) profilul funcțional

- spații verzi de însoțire trasee pietonale
- perdele de protecție (infrastructură edilitară, căi majore de comunicație, între funcțiuni parțial incompatibile)
- paduri și plantații forestiere

(5) accesibilitatea

- spații verzi publice cu acces nelimitat
- spații verzi în incinte private

Pentru a face posibile diferențieri specifice prin regulament, pentru spații plantate existente și propuse în interiorul perimetrului, au fost evidențiate următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 79 - UTILIZĂRI ADMISE

V1a-V1b-V1c:

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
 - spații plantate;
 - mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
 - parcaje.
 - amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite.

ART. 80 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1a-V1b-V1c:

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ART. 81 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1a-V1b-V1c:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURĂRE A CONSTRUCȚIILOR

ART.82 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

V1a-V1b-V1c:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 83- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1a-V1b-V1c:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART.84 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERĂLE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

V1a-V1b-V1c:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART.85 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

V1a-V1b-V1c:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ART. 86 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V1a-V1b-V1c:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile,.

ART. 87 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V1a-V1b-V1c:

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ART. 88 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1a-V1b-V1c:

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri.

ART. 89 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1a-V1b-V1c:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

ART. 92 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1a-V1b-V1c:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.
- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice” (mascate), care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei.

ART. 91 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1a-V1b-V1c:

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurăte de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- pe zonele cu interdicție temporară și definitivă de construire se recomandă inerbarea și plantarea de arbori și arbuști care au menirea de a stabili solul

ART. 92 – ÎMPREJMUIRI

V1a-V1b-V1c:

- se recomandă împrejmuirea gard viu de până la 60 de cm înălțime.
- scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parăpet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedică poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 93 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V1a-V1b-V1c:

– POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 15 %.

ART. 94 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V1a-V1b-V1c:

- CUT maxim 0.2 mp. ADC/ mp. teren.

2.6.6. A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona de activități productive și servicii se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități agro- industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile agro-industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii. Zona cuprinsă în perimetrul comunei Slobozia Ciorasti se compune din următoarele subzone / unități teritoriale de referință:

A1 - subzona unități agro-industriale situate în zone neprotejate

A2 - subzona unități agro-zootehnice situate în zone de protecție sanitară

A3 - subzona unități agro-industriale situate în zone de protecție sanitară

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 95 - UTILIZĂRI ADMISE

A1 + A2 + A3:

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

Pentru toate subzonele de activități sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară extinderea unei clădiri existente sau ocuparea unor terenuri libere se va elabora PUZ de reparcelare/conformare.

ART. 96 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1 + A2 + A3:

- Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

- În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor abandonate;
- În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- Se admite depozitare comercială și comerț în S max de 3000 mp ADC (1500 mp suprafața de vânzare) per unitate și/sau amplasament;

A2 + A3:

- orice intervenție la clădirile existente în cadrul acestor subzone se vor face numai după obținerea prealabilă a avizului de specialitate din cadrul Direcției de Sănătate Publică Vrancea

ART. 97 - UTILIZĂRI INTERZISE

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A se interzice amplasarea de noi construcții până la întocmirea și aprobarea unui PUZ legal aprobat și care să respecte reglementările specifice pe zone și subzone funcționale, stipulate în prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PUG comuna Slobozia Ciorăști.

SECȚIUNEA II :CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.

ART.98- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

A1 + A2 + A3:

Conform PUZ întocmit și legal aprobat cu respectarea reglementărilor specifice zonelor funcționale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ART. 99 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A1 + A2 + A3

Conform PUZ întocmit și legal aprobat cu respectarea reglementărilor specifice zonelor funcționale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ART. 100 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERĂLE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A1 + A2 + A3;

Conform PUZ întocmit și legal aprobat cu respectarea reglementărilor specifice zonelor funcționale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ART. 101 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

A1 + A2 + A3:

Conform PUZ întocmit și legal aprobat cu respectarea reglementărilor specifice zonelor funcționale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ART. 102 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A1 + A2 + A3:

Conform PUZ întocmit și legal aprobat cu respectarea reglementărilor specifice zonelor funcționale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ART. 103 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1 + A2 + A3:

Conform PUZ întocmit și legal aprobat cu respectarea reglementărilor specifice zonelor funcționale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ART. 104 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A1 + A2 + A3:

Conform PUZ întocmit și legal aprobat cu respectarea reglementărilor specifice zonelor funcționale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ART. 105 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1 + A2 + A3:

Conform PUZ intocmit și legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor funcționale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ART. 106 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1 + A2 + A3:

Conform PUZ intocmit și legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor funcționale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ART. 107 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A1 + A2 + A3:

Conform PUZ intocmit și legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor funcționale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ART. 108 - ÎMPREJMUIRI

A1 + A2 + A3:

Conform PUZ intocmit și legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor funcționale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 109 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

A1 + A2 + A3:

Conform PUZ intocmit și legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor funcționale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

ART. 110 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A1 + A2 + A3:

Conform PUZ intocmit și legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice zonelor funcționale din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

2.6.7. G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ -CIMITIRE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1a- SUBZONA CIMITIRE SITUATE IN ZONE NEPROTEJATE;

G1b- SUBZONA DOTARI TEHNICO EDILITARE (GOSPODARIE DE APA), AMPLASATE IN ZONA DE PROTECTIE SANITARA;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.111- UTILIZĂRI ADMISE

G1a-G1b –construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunala: - birouri autonome; - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă și canalizare, cimitire, clădiri anexa și clădiri și instalații pentru gospodăria comunala :

- cimitire;
- capela mortuară;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
- construcții, instalații și amenajări pentru alimentare cu apă și canalizare
- construcții, instalații și amenajări pentru depozitarea rezidurilor animaliere

ART. 112 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

G1a-G1b:

- în cazul construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă și canalizare se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;
- în cazul cimitirelor se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50.0 metri;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (minim 7.5mp - 8.0 mp.teren pentru un loc de veci, circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ART. 113 - UTILIZĂRI INTERZISE

G1a-G1b:

- pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetră.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURĂRE A CLĂDIRILOR.

ART. 114 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

G1a-G1b:

- pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de 400 mp. si un front la strada de minim 15 metri;
- in cazul cimitirelor - conform normelor în vigoare

ART. 115 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G1a-G1b:

- cladirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in cazul in care pe strada respectiva majoritatea cladirilor mai noi se afla in aceasta situatie, sau se vor retrage la o distanta care sa respecte alinierea la frontul construit dar nu mai puțin de 6.0 metri in cazul in care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la strada;
- In cazul cimitirelor - conform normelor specifice și studiilor de specialitate

ART.116 -AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G1a-G1b:

- distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din inaltimea cladirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- se interzice alipirea cladirilor cu functiuni tehnice de calcanele cladirilor cu functiuni publice si de locuit;
- in cazul in care activitatile constituie o sursa de zgomote si vibratii, in cazul in care au loc procese de productie non-stop (3 schimburi) sau in caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in vigoare

ART.117 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

G1a-G1b:

- distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumătate daca pe fatadele opuse nu sunt accesate in cladirile respective si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART.118 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G1a-G1b:

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;

ART. 119 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

G1a-G1b:

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ART. 120 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G1a-G1b:

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente

ART. 121 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1a-G1b:

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

- fatadele posteriore si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.
- in cazul cimitirelor se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

ART. 122 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

G1a-G1b:

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- pietele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor;

In cazul cimitirelor

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ART. 123 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G1a-G1b:

- orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fatadei vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri si vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

In cazul cimitirelor :

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ART. 124 - ÎMPREJMUIRI

G1a-G1b:

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m. si vor fi dublate cu gard viu; -
- in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 metri distanta cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

In cazul cimitirelor:

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ART. 125 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

G1a-G1b:

- POT maxim = 50%

In cazul cimitirelor:

- suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp. din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

ART. 126 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

G1a-G1b:

- CUT max = 1,50

In cazul cimitirelor

- CUT = 0,15 mp ADC / mp.teren

2.6.8. T - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

Intrucât aspectul general al comunei este puternic influențat de imaginile oferite către principala cale de acces rutier se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire în vecinătatea și în subzonele de transporturi.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

T1a - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE SITUATE ÎN ZONE NEPROTEJATE

T1b - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE SITUATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE SANITARA

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 127 - UTILIZĂRI ADMISE

T1a-T1b:

noi căi publice de circulație

- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din localitate pentru transportul de călători și marfă, precum și serviciile anexe aferente; parcaje și garaje.
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- unități de producție și montaj;

ART. 128 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

T1a-T1b:

- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să respecte în extrăvilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - drumuri naționale – 24m;
 - drumuri județene - 20 m;
- Realizarea în zona drumurilor publice a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.
- Autorizarea lucrărilor, construcțiilor, amenajărilor amplasate în zonele de protecție ale siturilor arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr.43 din 30.01.2000 și a Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006 ;

ART. 129 – UTILIZĂRI INTERZISE

T1a-T1b:

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.

ART. 130 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

T1a-T1b:

- conform studiilor de specialitate.

ART. 131 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

T1a-T1:

- conform studiilor de specialitate

ART. 132 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERĂLE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T1a-T1b:

- conform studiilor de specialitate;

ART. 133 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PEACEEAȘI PARCELĂ

T1a-T1b:

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;

ART. 134 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

T1a-T1b:

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

ART. 135 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

T1a-T1b:

- staționarea autovehicolelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în localitate staționarea autovehicolelor pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților;

ART. 136 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

T1a-T1b:

- conform studiilor de specialitate.

ART. 137 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1a-T1b:

- conform studiilor de specialitate

ART. 138 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T1a-T1b:

- toate construcțiile vor fi rĂcordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare; în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente.

ART. 139- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T1a-T1b:

- în limitele standardelor tehnice de siguranța a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan, se subordonează exigențelor de calitate a imaginii, fiind "porțile" reprezentative de intrare;
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității; se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, menținerea construcțiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ART. 140 - ÎMPREJMUIRI

T1a-T1b:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.40 m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 m distanță cu un al doilea gard transparent sau de opacitatea necesară de 2.20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- portile de intrare în incinte vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de penetrare în localitate sau a celor care au transport în comun.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 141 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

T1a-T1b:

- POT maxim - %- conform studiilor de specialitate

ART. 142 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

T1a-T1b:

- C.U.T. maxim - conform studiilor de specialitate.

2.6.9. R - ZONE CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ECHIPARII TEHNICE MAJORE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Subzona include trasee magistrale ale liniilor electrice aeriene (LEA) și subzona unor construcții tehnice majore:

R1a - SUBZONA CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ECHIPARII TEHNICE MAJORE (LINII ELECTRICE MAGISTRALE) SITUATE IN ZONE NEPROTEJATE

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

R1b - SUBZONA CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ECHIPARII TEHNICE MAJORE (LINII ELECTRICE MAGISTRALE) SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 143 - UTILIZĂRI ADMISE

R1a + R1b:

- lucrari de reabilitate a rețelelor existente sau extindere ale acestora

ART. 144 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

R1a + R1b:

- conform studiilor de specialitate

ART. 145 – UTILIZĂRI INTERZISE

R1a + R1b:

- orice lucrari de natura a afecta buna functionare si siguranta in exploatare a rețeleor

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.

ART.146 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

R1a + R1b:

- conform studiilor de specialitate

ARTI. 147 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

R1a + R1b:

- conform studiilor de specialitate

ART.148 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERĂLE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

R1a + R1b:

- conform studiilor de specialitate

ART. 149 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

R1a + R1b:

- conform studiilor de specialitate

ART. 150 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

R1a + R1b:

- conform studiilor de specialitate

ART. 151 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

R1a + R1b:

- conform studiilor de specialitate

ART. 152 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

R1a + R1b:

- conform studiilor de specialitate

ART. 153 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

R1a + R1b:

- conform studiilor de specialitate

ART. 154- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

R1a + R1b:

- conform studiilor de specialitate

ART. 155 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

R1a + R1b:

- conform studiilor de specialitate

ART. 156 - ÎMPREJMUIRI

R1a + R1b:

- conform studiilor de specialitate

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 157 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

R1a + R1b:

- POT maxim - %- conform studiilor de specialitate

ART. 158- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

R1a + R1b:

- C.U.T. maxim - conform studiilor de specialitate.

2.6.10 - ZONE AMPLASATE IN EXTRAVILAN

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Subzona include construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune.

Pe teritoriul extravilan al comunei au fost stabilite următoarele zone și subzone funcționale:

EXA-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE INEXTRAVILAN-cu următoarele subzone:

EXA1- subzona activitati agro-zootehnice;

EXA2- subzona activitati agro-industriale;

EXT- ZONA TRANSPORTURILOR, cu următoarele subzone:

EXT1a- subzona transport rutier situata in afara zonei de protectie sanitara;

EXT1b- subzona transport rutier situata in zona de protectie sanitara;

EXT1c- subzona constructii si amenajari aferente circulatiei situata in afara zonei de protectie sanitara;

EXT1d- subzona constructii si amenajari aferente circulatiei situata in zona de protectie sanitara;

EXS- ZONE CU DESTINATII SPECIALE:

EXS1- subzona cu destinatie speciala situata in zona de protectie sanitara;

EXR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE:

EXR1a- subzona constructii si instalatii aferente echiparii tehnico-edilitare majore, situata in afara zonei de protectie sanitara;

EXR1b- subzona constructii si instalatii aferente echiparii tehnico-edilitare majore, situata in zona de protectie sanitara;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 159 - UTILIZĂRI ADMISE

EXA, EXT, EXS, EXR:

- lucrari noi sau lucrari de reabilitare sau extindere ale acestora;

EXA:

-Sunt admise lucrari de interventie la cladirile existente

-Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară extinderea unei clădiri existente sau ocuparea unor terenuri libere se va elabora PUZ de reparcelare/conformare.

ART. 160 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

EXA, EXT, EXS, EXR:

- conform studiilor de specialitate

EXA:

Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

- În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor abandonate;
- În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- Se admite depozitare comercială și comerț în S max de 3000 mp ADC (1500 mp suprafața de vânzare) per unitate și/sau amplasament;
- orice intervenții la clădirile existente în cadrul acestor subzone se vor face numai după obținerea prealabilă a avizului de specialitate din cadrul Direcției de Sănătate Publică Vrancea

ART. 161 – UTILIZĂRI INTERZISE

EXT, EXS, EXR:

- orice lucrari de natura a afecta buna functionare si in siguranta in exploatare a reteleor

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

EXA:

Se interzice amplasarea de noi construcții până la întocmirea și aprobarea unui PUZ legal aprobat și care să respecte toate prevederile incluse în avizul Direcției de Sănătate Publică Vrancea

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.

ART.162 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

EXT, EXS, EXR:

- conform studiilor de specialitate

EXA:

Conform PUZ întocmit și legal aprobat cu respectarea reglementărilor specifice .

ARTI. 163 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

EXT, EXS, EXR:

- conform studiilor de specialitate

EXA:

Conform PUZ întocmit și legal aprobat cu respectarea reglementărilor specifice .

ART.164 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERĂLE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELO

EXT, EXS, EXR:

- conform studiilor de specialitate

EXA:

Conform PUZ întocmit și legal aprobat cu respectarea reglementărilor specifice .

ART. 165 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

EXT, EXS, EXR:

- conform studiilor de specialitate

EXA:

Conform PUZ întocmit și legal aprobat cu respectarea reglementărilor specifice .

ART. 166 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

EXT, EXS, EXR:

- conform studiilor de specialitate

EXA:

Conform PUZ întocmit și legal aprobat cu respectarea reglementărilor specifice .

ART. 167 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

EXT, EXS, EXR:

- conform studiilor de specialitate

EXA:

Conform PUZ întocmit și legal aprobat cu respectarea reglementărilor specifice .

ART. 168 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

EXT, EXS, EXR:

- conform studiilor de specialitate

EXA:

Conform PUZ întocmit și legal aprobat cu respectarea reglementărilor specifice .

ART. 169 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

EXT, EXS, EXR:

- conform studiilor de specialitate

EXA:

Conform PUZ întocmit și legal aprobat cu respectarea reglementărilor specifice .

ART. 170- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

EXT, EXS, EXR:

- conform studiilor de specialitate

EXA:

Conform PUZ întocmit și legal aprobat cu respectarea reglementărilor specifice .

ART. 171 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

EXT, EXS, EXR:

- conform studiilor de specialitate

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

EXA:

Conform PUZ intocmit și legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice .

ART. 172 - ÎMPREJMUIRI

EXT, EXS, EXR:

- conform studiilor de specialitate

EXA:

Conform PUZ intocmit și legal aprobat cu respectarea reglementarilor specifice .

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 173 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

EXT, EXS, EXR:

- POT maxim - %- conform studiilor de specialitate

EXA:

POT maxim - %- conform prevederilor PUZ;

ART. 174- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

EXT, EXS, EXR:

- C.U.T. maxim - conform studiilor de specialitate.

EXA:

C.U.T. maxim - conform prevederilor PUZ.

ART.175 - Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de legea 50 /1991 și alte acte normative specifice construcțiilor și activității agricole

ART. 176 - Autoritățile administrativ-teritoriale publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

CAPITOLUL III

ART.177. DIVIZAREA TERITORIULUI IN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINTA UNITĂȚI TERITORIALE DE REFEINTA (UTR)

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (ocuparea terenului, gradul de utilizare a terenului);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR. Conform legislației în vigoare documentația de urbanism poate fi inițiată pentru a fi admise derogări de la reglementările de urbanism, doar în baza unui studiu de oportunitate aprobat conform legii de Consiliul Local, prin care se vor stabili condițiile întocmirii planului urbanistic precum și suprafața ce urmează a fi studiată și reglementată.

Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă un criteriu de diferențiere a reglementarilor: respectiv situarea într-o zonă protejată.

Unitățile teritoriale de referință, au fost stabilite astfel:

U.T.R. NR. 1.

C - ZONA CENTRALĂ - CONȚINÂND FUNCȚIUNI ȘI ECHIPAMENTE CU CARACTER DE CENTRALITATE ȘI REPREZENTATIVITATE, POLARIZATOARE ALE INTERSULUI PUBLIC LA NIVEL LOCAL.

Fragmentul de zonă CENTRALĂ prezent în interiorul comunei Slobozia Ciorasti este caracterizat de: concentrarea cea mai compactă de clădirile majorității instituțiilor publice importante. Caracteristica de diversitate și lipsa de omogenitate a zonei care uneori devine disfuncție, în același timp a devenit un element de particularitate și de farmec al acestei zone. Menținerea acestui caracter face imposibilă aplicarea unor reglementări rigide, ceea ce implică ca fiind necesară o anumită elasticitate a reglementărilor care trebuie aplicate cu creativitate atât de promotorii de investiții cât și de administratori.

Pentru a face posibile diferențierile urmărite prin regulament, zona a fost subîmpărțită în următoarele subzone și unități teritoriale de referință :

C.- ZONA CENTRALĂ SITUATĂ INTEGRAL ÎN LIMITELE ZONEI PROTECTIATE (ZONE DE PROTECTIE SANITARA)

I.S.- ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR, cu următoarea subzona:

Isp2.-SUBZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE SI SERVICIILOR SITUATA IN ZONA DE PROTECTIE SANITARA.

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

L.-ZONA LOCUINTE, cu urmatoarea subzona:

L1b.- SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME (max. P+2) SITUATA IN ZONA DE PROTECTIE SANITARA.

U.T.R. NR. 2.

Acest UTR cuprinde tot peimetrul intravilan compact al satului Slobozia Ciorasti precum si un trup adiacent acestuia.

Tipuri de subzone funcționale:

IS- ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE, cu urmatoarele subzone:

Is1 - SUBZONA ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SITUATE ÎN ZONA NEPROTEJATA;

Is2 - SUBZONA ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SITUATE ÎN ZONA DE PROTECTIE SANITARA;

Is3. – SUBZONA FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CAMIN DE BATRINI, ANEXE GOSPODARESTI, CAI DE ACCES, PARCARI, SPATII VERZI.

L - ZONA DE LOCUIT, cu urmatoarele subzone:

L1a – SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN ZONE NEPROTEJATE;

L1b - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN ZONE DE PROTECTIE SANITARA;

L1c - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI ALE PERIMETRULUI INTRAVILAN IN ZONE NEPROTEJATE

L1d - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI ALE PERIMETRULUI INTRAVILAN, IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA.

A.- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE, cu urmatoarele subzone:

A2. – SUBZONA ACTIVITATI AGRO-ZOOTEHNICE SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA;

A3. - SUBZONA ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA;

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI, cu urmatoarele subzone:

V1a.- SUBZONA PARCURI, GRADINI, SCUARURI, FISII PLANTATE PUNLICE, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE SANITARA;

V1b.- SUBZONA PARCURI, GRADINI, SCUARURI, FISII PLANTATE PUNLICE, SITUATE SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA;

V1c.- SUBZONA AMENAJARI SPORTIVE PUBLICE SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA.

T. - ZONA TRANSPORTURILOR, cu urmatoarele subzone:

T1a.- SUBZONA TRANSPORT RUTIER SITUATA IN AFARA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA;

T1b.- SUBZONA TRANSPORT RUTIER SITUATA IN ZONA DE PROTECTIE SANITARA.

G.- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE, cu urmatoarele subzone:

G1a.- SUBZONA CIMITIRELOR;

G1b.- SUBZONA DOTARILOR TEHNICO-EDILITARE (GOSPODARIE DE APA), AMPLASATA IN ZONA DE PROTECTIE SANITARA.

R,- ZONA ECHIPEMENTELOR TEHNICE MAJORE, cu urmatoarele subzone:

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

R1b.- SUBZONA CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE, AMPLASATE IN ZONA DE PROTECTIE SANITARA.

U.T.R. NR. 3.

Acest UTR cuprinde tot peimetrul intravilan compact al satului Jiliste.

Tipuri de subzone funcționale :

IS- ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE, cu urmatoarele subzone:

Is1 - SUBZONAZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SITUATE ÎN ZONA NEPROTEJATA;

Isp2 - SUBZONAZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SITUATE ÎN ZONA DE PROTECTIE SANITARA;

L - ZONA DE LOCUIT, cu urmatoarele subzone:

L1a – SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN ZONE NEPROTEJATE;

L1b - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN ZONE DE PROTECTIE SANITARA;

L1c - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI ALE PERIMETRULUI INTRAVILAN IN ZONE NEPROTEJATE

L1d - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI ALE PERIMETRULUI INTRAVILAN, IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA.

A.- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE, cu urmatoarele subzone:

A2. – SUBZONA ACTIVITATI AGRO-ZOOTEHNICE SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA;

A3. - SUBZONA ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA;

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI, cu urmatoarele subzone:

V1a.- SUBZONA PARCURI, GRADINI, SCUARURI, FISII PLANTATE PUNLICE, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE SANITARA;

V1b.- SUBZONA PARCURI, GRADINI, SCUARURI, FISII PLANTATE PUNLICE, SITUATE SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA;

T. - ZONA TRANSPORTURILOR, cu urmatoarele subzone:

T1a.- SUBZONA TRANSPORT RUTIER SITUATA IN AFARA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA;

T1b.- SUBZONA TRANSPORT RUTIER SITUATA IN ZONA DE PROTECTIE SANITARA.

G.- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE, cu urmatoarele subzone:

G1a.- SUBZONA CIMITIRELOR;

R,- ZONA ECHIPEMENTELOR TEHNICE MAJORE, cu urmatoarele subzone:

R1a.- SUBZONA CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE, AMPLASATE IN AFARA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA.

R1b.- SUBZONA CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE, AMPLASATE IN ZONA DE PROTECTIE SANITARA.

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

U.T.R. NR. 4.

Acest UTR cuprinde tot peimetrul intravilan compact al satului Armeni.

Tipuri de subzone funcționale :

IS- ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE, cu următoarele subzone:

Isp2 - SUBZONAZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE SITUATE ÎN ZONA DE PROTECTIE SANITARA;

L - ZONA DE LOCUIT, cu următoarele subzone:

L1a – SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN ZONE NEPROTEJATE;

L1b - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN ZONE DE PROTECTIE SANITARA;

L1c - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI ALE PERIMETRULUI INTRAVILAN IN ZONE NEPROTEJATE

L1d - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI ALE PERIMETRULUI INTRAVILAN, IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA.

A.- ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE, cu următoarele subzone:

A1. – SUBZONA ACTIVITATI AGRO-ZOOTEHNICE SITUATE IN AFARA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA;

A2. – SUBZONA ACTIVITATI AGRO-ZOOTEHNICE SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA;

A3. - SUBZONA ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA;

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI, cu următoarele subzone:

V1a.- SUBZONA PARCURI, GRADINI, SCUARURI, FISII PLANTATE PUNLICE, SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE SANITARA;

V1b.- SUBZONA PARCURI, GRADINI, SCUARURI, FISII PLANTATE PUNLICE, SITUATE SITUATE IN ZONE DE PROTECTIE SANITARA;

T. - ZONA TRANSPORTURILOR, cu următoarele subzone:

T1a.- SUBZONA TRANSPORT RUTIER SITUATA IN AFARA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA;

T1b.- SUBZONA TRANSPORT RUTIER SITUATA IN ZONA DE PROTECTIE SANITARA.

G.- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE, cu următoarele subzone:

G1a.- SUBZONA CIMITIRELOR;

R,- ZONA ECHIPEMENTELOR TEHNICE MAJORE, cu următoarele subzone:

R1a.- SUBZONA CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE, AMPLASATE IN AFARA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA.

R1b.- SUBZONA CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE, AMPLASATE IN ZONA DE PROTECTIE SANITARA.

SC ARHIPLUS SRL

ARH. URBANIST DIMITRIE OLARU

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

ANEXA 1. LA RLU

Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

Funcțiuni administrative

Sediul Primăriei comunei Slobozia Ciorasti;
Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
Sediu de partid;
Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, regii autonome, etc;
Sediu de birouri;
Sediu de firmă sau companie.

Funcțiuni financiar-bancare

Sediu bancar, filială;
Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri;

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
Mall, Centru comercial de factură urbană;
Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;
Piață agroalimentară;
Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice

Supermagazin (supermarket, hipermarket);
Mall, Centru comercial;
Piață de vechituri, obor;
Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;
Comerț engros;
Showroom auto, moto, alte produse;
Spații pentru târguri și expoziții;
Autoservice, spălătorie auto;
Stație de combustibili;
Servicii, alimentație publică;
Centru de cercetare și formare profesională;
Incubator de afaceri;
Sediu de birouri;
Sediu de firmă sau companie;
Hotel *-*****, Hotel apartament *-*****, Motel *-**, Vilă **-*****, Pensiune, Hostel, Youth Hostel; Parc de activități.

Funcțiuni de cult

Lăcaș de cult;
Mănăstire.

Funcțiuni de cultură

Centru expozițional, expoziție, târg;
Muzeu;
Biblioteca, mediatecă;
Club, discotecă;
Sală de reuniune;
Cazinou;
Casă de cultură;
Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe;
Cinematograf, multiplex;
Teatru dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși;
Sală polivalentă;
Circ.

Funcțiuni de învățământ

Învățământ preșcolar;

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

Școală primară;
Școală gimnazială;
Liceu;
Școală postliceală;
Școală profesională;
Învățământ superior;
Spații de cazare pentru elevi sau studenți.

Funcțiuni de sănătate

Spital general (, municipal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic);
Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare);
Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice);
Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi];
Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie); Alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii); Creșă sau creșă specială;
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;
Azil de bătrâni;
Centru de asistență socială.

Funcțiuni sportive

Ștrand în aer liber;
Stadion;
Terenuri de sport în aer liber;
Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;
Patinoar artificial;
Poligon pentru tir;
Popicărie;
Teren de golf, teren de minigolf;
Bază hipică;
Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;
Bazin acoperit, baie publică;
Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);
Servicii de întreținere corporală;
Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;

Funcțiuni de loisir public

Loc de joacă acoperit pentru copii;
Dotări destinate activităților cultural-educative: muzeu, bibliotecă, centru cultural, mediatecă, filarmonică, teatru, circ, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber;
Terenuri și instalații de sport cu acces public nelimitat și fără clădiri anexe;
Alimentație publică având suprafața construită desfășurată mai mic decât 200 mp;
Grupuri sanitare publice.

Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

Grădină zoologică;
Grădină botanică;
Parc tematic, parc de distracții;
Loc de joacă acoperit sau în aer liber;
Servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.

Funcțiuni de loisir privat

Parcelări pt. grădini de loisir privat (Schrebegarten);

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

Hotel *_*****;
Hotel apartament *_*****;
Motel *_**;
Vilă **_*****;
Pensiune turistică categoria urban *_*****;
Hostel, Youth Hostel.
Alimentație publică.

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban

Bungalouri *_***;

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

Cabană categoria *-***;
Camping *-****;
Sat de vacanță **-***;
Pensiune agro-turistică *-***;
Tabără de vacanță pentru elevi.
Alimentație publică.

Funcțiuni industriale

Hală de producție, prelucrare sau asamblare;
Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
Depozit, centru de distribuție;
Comercializare materiale de construcții;
Centru de cercetare și formare profesională;
Incubator de afaceri;
Parc de activități;
Infrastructură și spații destinate IMM-uri-ilor;
Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri; Instalații de transfer intermodal de mărfuri;
Colectare și depozitare fier vechi;
Colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;
Autoservice, spălătorie auto;
Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;
Stație de combustibili cu servicii aferente.

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public

Gară de persoane;
Autogară;
Stație intermodală;
Stație a trenului urban;
Parcaje publice multietajate subterane și/sau supraterane;
Parcaje publice de tip park&ride;
Depou pentru vehiculele transportului public;
Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentație publică, comerț, informare și eliberare tichete, spații de așteptare etc.

Funcțiuni de gospodărire comunală

Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;
Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;
Cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;
Crematoriu uman;
Rampă de deșeuri;
Centru de selectare deșeuri;
Pepinieră;
Depou pentru vehiculele transportului public;
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;
Adăpost pentru animale de casă;
Cimitir și crematoriu pentru animale de casă.

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
Sediu administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.

Unități cu destinație specială

Unități militare;
Unități de protecție civilă;
Unități de poliție;
Unități de pompieri;
Unități ale serviciilor de informații;

Funcțiuni agricole

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;
Pepiniere viticole, pepiniere pomicele;
Plantații de hamei și duzi;
Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

Amenajări piscicole;
Construcții zootehnice, cu respectarea distanțelor de protecție;
Stație de cercetare agricolă;
Depozitarea produselor agricole;
Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
Drumuri de exploatare agricolă;
Anexe destinate personalului, exclus locuințe.

Locuințe

Locuințe individuale (unifamiliale);
Locuințe colective (multifamiliale);
Garaje și parcaje aferente locuințelor.

Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)

Comerț alimentar;
Comerț nealimentar;
Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe

Filială a administrației locale (primărie de cartier);
Spațiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor;
Sediu al asociațiilor de proprietari;
Școală primară și/sau gimnazială;
Creșă, creșă specială, grădiniță, locuri de joacă acoperite;
Dispensar, centru de medicină de familie;
Biblioteca, mediatecă, centru cultural;
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;
Azil de bătrâni, centru de asistență pentru vârstnici;
Secție de poliție, sediu al poliției comunitare;
Centru de asistență socială;
Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;
Judecătorie;
Teren de sport, parc de cartier, loc de joacă.

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

ANEXA 2 - DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI SLOBOZIA CIORASTI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, sau a fost nuanțat înțelesul unor dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE = formă de producție industrială, bazată pe predominarea muncii manuale, pe diviziunea muncii în cadrul atelierului.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retrăgerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificândi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrăre, pergola acoperite, sere), pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare;

CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+2 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0).

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - coeficient de utilizare a terenului (**CUT**) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]

COMERȚ – structură actuală a spațiilor comerciale este următoarea:

- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – servicii
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

CONSTRUCȚII TEMPORARE – construcții determinate de necesitatea sau potențialitatea desfășurării unor activități temporare generate de anumite evenimente culturale, sportive, educative, de agrement sau activități cu caracter sezonier (patinoar, terase pentru alimentație publică, amenajări pentru comerț sezonier – Crăciun, Mărțișor, Paște etc.)

LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL = locuințe care includ spații pentru profesii liberale, locuințe deserviciu.

PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA SLOBOZIA CIORĂȘTI JUD. VRANCEA

PIAȚA DE GROS = spațiu amenajat unde producătorii locali își desfac produsele agricole către comercianții detailiști.

COMERT / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona CENTRALĂ, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților. I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

DESCHIDERE LA STRADĂ - distanța/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale (3 m) înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parăpetului terasei.

PARCELĂ = Conform pct. 16 (glosar de termeni) din Norma tehnică din 01.10.2001 pentru introducerea cadastrului general aprobat cu Ordinul 534 a Ministerului Administrației Publice parcela este „suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune. Din punct de vedere economic o parcelă poate avea mai multe subdiviziuni fiscale. O subdiviziune fiscală este o porțiune a parcelei având aceeași clasificare calitativă.”

PERDELE DE PROTECȚIE = sunt formațiuni cu vegetație forestieră, înființate prin plantare, cu lungimi diferite și lățimi relativ înguste, amplasate la o anumită distanță unele față de altele sau față de un obiectiv, cu scopul de a-l proteja împotriva efectelor unor factori dăunători. Perdelele de protecție sunt pentru protecția terenurilor agricole contră factorilor climatici dăunători și pentru ameliorarea condițiilor climatice din perimetrul apărât, antierozionale, de protejare a solului supus fenomenelor de eroziune, pentru protecția căilor de comunicație și de transport, în special împotriva înzăpezirilor, pentru protecția digurilor și a malurilor contră curenților, viiturilor, gheții și altele;

Perdelele forestiere de protecție pot fi, după caz, proprietate publică sau privată și constituie bun de interes național. Dreptul de proprietate asupra terenurilor cu perdele forestiere de protecție se exercită în conformitate cu dispozițiile Legii 289/2002.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - Procent de ocupare a terenului (**POT**) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE - serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contră cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

NOTA:

PENTRU EXPLICITARI MAI DETALIIATE, A SE VEDEA „DICTIONAR CEMAT” SAU „GLOSAR AMTRANS-GHID TERMENI DE SPECIALITATE”.