

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PR. nr. 116/

**2018**

**PRESCRIPŢII SPECIFICE PE UNITĂŢI TERITORIALE**

**DE REFERINŢĂ,**

**ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE**

**COMUNA**

**≈ TIMIȘEȘTI ≈**

Judeţul NEAMŢ

**CUPRINS:**

[L - ZONA DE LOCUINŢE 3](#_Toc120628655)

[IS - ZONA PENTRU INSTITUŢII PUBLICE Şl SERVICII 11](#_Toc120628658)

[ID – ZONA UNITĂŢI INDUSTRIALE SI DEPOZITE 29](#_Toc120628664)

[A – ZONA PENTRU UNITĂŢI AGRICOLE 32](#_Toc120628665)

[GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ 35](#_Toc120628666)

[C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE 37](#_Toc120628667)

[TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ 40](#_Toc120628668)

[P - ZONA PENTRU SPAŢII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECŢIE, SPORT Şl AGREMENT 41](#_Toc120628669)

D[S - ZONĂ CU DESTINAŢIE SPECIALĂ 43](#_Toc120628671)

[PRESCRIPŢII SPECIFICE PE UNITĂŢI TERITORIALE de referinta 44](#_Toc120628672)

[U.T.R. 1 Timișești 45](#_Toc120628674)

[U.T.R. 1a Timișești – Zona Centrală - L1, IS, GC, C, TE, GC, DS 45](#_Toc120628675)

[U.T.R. 1b Timișești - L1, L2, IS, ID, GC, C, C2, TE, P 47](#_Toc120628678)

[U.T.R. 1c Timișești- L1, IS, ID, GC, C, TE, P 49](#_Toc120628681)

[U.T.R. 1d Timișești- A, IS, GC, C, P 51](#_Toc120628684)

[U.T.R. 2 Dumbrava 52](#_Toc120628686)

[U.T.R. 2a Dumbrava - L1,IS, A, ID, GC, C, C2, TE, P 52](#_Toc120628687)

[U.T.R. 2b Dumbrava - L1,IS, A, ID, GC, C, TE, P 54](#_Toc120628690)

[U.T.R. 2c Dumbrava - A, GC, C, TE 56](#_Toc120628693)

[U.T.R. 2d Dumbrava – IS – Aerodrom “White Wings Fly Club” 57](#_Toc120628696)

[U.T.R. 3 Preutești 58](#_Toc120628698)

[U.T.R. 3a Preutești - L1, IS, ID, A, GC, C, TE, P 58](#_Toc120628699)

[U.T.R. 3b Preutești - TE 60](#_Toc120628702)

[U.T.R. 4 Plăieșu 61](#_Toc120628705)

[U.T.R. 4a - L1, IS, ID, A, GC, C, C2, TE, P 61](#_Toc120628706)

[U.T.R. 4b Plăieșu – A, TE 63](#_Toc120628708)

[U.T.R. 4c Plăieșu – A, TE 64](#_Toc120628710)

[U.T.R. 5 Zvorănești 65](#_Toc120628712)

[U.T.R. 5a Zvorănești - L1, IS, A, ID, GC, C, TE, P 65](#_Toc120628713)

## Zone funcţionale - prevederi

# L - ZONA DE LOCUINŢE

## L1 - ZONA DE LOCUINŢE – locuinţe individuale în loturi

##### L1. a) Definirea zonei

* Zona ocupată cu locuinţe individuale amplasate în loturi, inclusiv construcţiile de cazare turistică de tip vilă, pensiune.

##### L1. b) Funcţiunea dominantă a zonei

* Locuirea (individuală).

##### L1. c) Funcţiunile complementare admise ale zonei

* Reţele tehnico-edilitare şi construcţii aferente.
* Instituţii şi lucrări publice, comerţ, servicii, turism, meşteşuguri, etc. care să nu afecteze funcţiunea dominantă de locuire şi care nu se încadrează în prescripţiile specifice zonelor industriale.

##### L1. d) Utilizările permise

* Construcţii de locuinţe sau locuinţe şi funcţiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcţii executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compoziţional, finisaje exterioare, etc.
* Modernizări şi reparaţii la clădiri existente pe bază de documentaţii conform normelor în vigoare, cu condiţia de menţinere a aceleiaşi funcţiuni şi suprafeţe construite.
* Construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei.
* Îndepărtarea construcţiilor parazitare (anexe, construcţii provizorii, etc).

##### L1. e) Utilizări permise cu condiţii:

* Comerţ, servicii, meşteşuguri, care să nu afecteze funcţia predominantă de locuire.

##### L1. f) Interdicţii temporare:

* Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare, până la executarea lucrărilor de protecţie;
* Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare, până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanţilor;
* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;
* În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* În zona de siguranţă a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale (200 m în  
  jurul obiectivului) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* În zona de protecţie a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale este  
  interzisă construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazii, plantarea de arbori.
* Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate şi delimitate prin hotărâre a Consiliului Judeţean, se face cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice descentralizate din judeţ, subordonate Ministerului Culturii.
* Pentru terenurile aflate în zona de protecţie a monumentelor istorice, integral sau parţial, autorizaţiile de construcţie se emit doar în baza avizului Ministerului Culturii și a Direcţiei pentru Cultură, Culte şi Patrimoniu Cultural al judeţului Neamţ.
* Restricţiile Legii 24 din 2007, actualizată şi republicată, se aplică doar la suprafeţele înregistrate în registrul spaţiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local;
* Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Timișești va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
* Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.
* Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul Custodelui.

##### L1. g) Interdicţiile permanente:

* Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă şi sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranţa şi sănătatea locuitorilor.
* Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
* 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, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
* Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora.
* Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepţie cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
* În zonele de protecţie sanitară conform art. 12 din Ordinul 119 din 2014: Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care necesita folosirea de fertilizatori si pesticide si care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante pot fi vatamatoare pentru om sau animale. Nu se vor autoriza locuinţe noi, ci numai reparaţii curente la clădiri existente.
* în zonele de protecţie sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protectie sanitara de 50 m in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
* În cazul cimitirelor noi se vor înfiinţa şi respecta zonele de protecţie de 100 m, conform Normelor tehnice şi sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului şi deshumării cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum şi a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.
* în subzonele cu locuinţe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice locale nu se vor mai autoriza construcţii noi, ci numai reparaţii la construcţii existente.
* Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităţilor industriale şi a depozitelor, în cadrul zonelor centrale.

##### L1. h) Orientarea faţă de punctele cardinale

* Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.
* Orientarea se va face astfel încât pentru cel puţin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstiţiul de iarnă.
* Amplasarea faţă de aliniament.
* Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente cu respectarea condițiilor de zonă de protecție a drumurilor;
* Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.

##### L1. i) Forma şi dimensiunea parcelelor

* + - Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuinţe și clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
    - Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară şi va permite realizarea unei construcţii de locuit sau de cazare turistică în condiţii optime.
    - Suprafaţa minima a parcelei va fi de 150 m² pentru clădiri înşiruite şi, respectiv de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
    - La realizarea loturilor pentru parcelări se va avea în vedere posibilitatea sistematizării hotarelor, asigurarea lăţimii minime la frontul de stradă, asigurarea accesului cu respectarea condiţiilor de realizare a căilor de acces în funcţie de lungimea acestora, pantă, condiţii de amplasare şi extindere a reţelei edilitare.

##### L1. i) Amplasarea în interiorul parcelei

* Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea faţă de stradă, în zona de locuinţe existente, va ţine seama de cadrul construit existent, de construcţiile învecinate situate de aceeaşi parte a străzii.
* 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, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
* Păstrarea distanţei de minim 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita proprietăţii vecine.
* Distanţele dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
* Distanţele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, sunt egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puţin de 3 m.

##### Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

##### L1. j) Amplasarea faţă de drumurile publice / căi ferate

* Construcţia de locuinţe este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
* (DN)- Traversarea intravilanului de drumuri naţionale - minimum 13 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
* Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
* În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate.
* Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de siguranţă a căii ferate (20 m din ax cale ferată).

##### L1. k) Accese carosabile

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

##### L1. l) Accese pietonale

* Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
* Crearea servituţii de trecere pentru locuinţele care nu au ieşire la calea publică (conform legii);
* Crearea servituții de trecere se va înscrie obligatoriu în cartea funciară, dovada existenței acesteia se va face prin prezentarea extrasului informativ de carte funciară.

##### L1. m) Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente

* Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă dacă există posibilitatea  
  racordării de noi consumatori la reţelele existente, prin prezentarea avizului de racordare;
* Pentru locuinţele individuale se instituie derogarea de la situaţia anterioară (cu  
  avizul organelor administraţiei locale), dacă proprietarul realizează un sistem  
  individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului şi dacă  
  beneficiarul se obligă să racordeze construcţia la reţeaua publică atunci când  
  aceasta se va realiza;
* Platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi amplasată în aşa mod încât să permită evacuarea rapidă şi fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

##### L1. n) Realizarea de reţele tehnico-edilitare

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

##### L1. o) Înălţimea construcţiilor

* Autorizarea construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, autorizându-se construcţii cu o diferenţă de cel mult un nivel faţă de construcţia alăturată;
* Se admite regimul maxim de înălţime în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate construcţiile pentru fiecare UTR în parte.

##### L1. p) Aspectul exterior al construcţiilor

* Nu se autorizează construcţiile de locuinţe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit;
* Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă şi să nu obtureze perspectiva spre monumentele istorice;
* Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
* Faţadele se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bună;
* Acoperişurile pot fi cu terasă sau şarpantă, panta acoperişurilor fiind de maxim 70% (350) iar materialele pentru învelitoare vor fi ţigla, tabla, ţigla metalică;
* Se interzic acoperişurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
* Se va urmări ca prin arhitectura acoperişului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălţimile abusive;
* Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe faţadele spre stradă;
* Cofretele pentru telefonie şi electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcţiei sau în cadrul împrejmuirii.

##### L1. q) Procentul de ocupare al terenului

* Procentul maxim de ocupare al terenului se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate construcţiile pentru fiecare UTR în parte.

##### L1. r) Coeficientul de utilizare al terenului

* C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, şi de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. se va stabili pentru fiecare UTR în parte.

##### L1. s) Parcaje

* Câte un loc de parcare la 1 - 5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu, în funcţie de gradul de motorizare.
* Nu se autorizează construcţiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcţia.
* Din totalul locurilor de parcare, pentru locuinţele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

##### L1. t) Spaţii verzi şi plantate

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

##### L1. u) Împrejmuiri

* Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor.
* Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei.
* Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.

# Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

* 1. ***L2 - ZONA DE LOCUINŢE – locuinţe colective în blocuri***
     + - 1. ***L2. a) Definirea zonei***
* Zona cu locuinţe colective în blocuri – cu regim maxim (S)+P+3E+(M).
  + - * 1. ***L2. b) Funcţiunea dominantă a zonei***
* Locuirea (colectivă)
  + - * 1. ***L2. c) Funcţiunile complementare admise ale zonei***
* Reţele tehnico-edilitare şi construcţii aferente.
* Instituţii şi lucrări publice, comerţ, servicii, care să nu afecteze funcţiunea dominantă de locuire şi care nu se încadrează în prescripţiile specifice zonelor industriale.
  + - * 1. ***L2. d) Utilizările permise***
* Construcţii de locuinţe sau locuinţe şi funcţiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcţii executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compoziţional, finisaje exterioare, etc.
* Modernizări şi reparaţii la clădiri existente pe bază de documentaţii conform normelor în vigoare, cu condiţia de menţinere a aceleiaşi funcţiuni şi suprafeţe construite.
* Construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei.
* Îndepărtarea construcţiilor parazitare (anexe, construcţii provizorii, etc).
  + - * 1. ***L2. e) Utilizări permise cu condiţii:***
* Comerţ, servicii, activităţi agricole, etc, care să nu afecteze funcţia predominantă de locuire.
  + - * 1. ***L2. f) Interdicţii temporare:***
* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem.
  + - * 1. ***L2. g) Interdicţiile permanente:***
* Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă şi sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranţa şi sănătatea locuitorilor.
* Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
* Se interzice amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în zonele de intersecții de drumuri care prin amplasarea acestora conduc la diminuarea vizibilităţii în intersecţii şi a măririi factorului de risc şi a numărului de accidente.
  + - * 1. ***L2. h) Orientarea faţă de punctele cardinale***
* Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.
* Orientarea se va face astfel încât pentru cel puţin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstiţiul de iarnă.
* Amplasarea faţă de aliniament.
* Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente.
* Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.
  + - * 1. ***L2. i) Forma şi dimensiunea parcelelor***
    - Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuinţe și clădiri izolate sau cuplate.
    - Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară şi va permite realizarea unei construcţii de locuit sau de cazare turistică în condiţii optime.
    - Suprafaţa minima a parcelei va fi de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
    - La realizarea loturilor pentru parcelări se va avea în vedere posibilitatea sistematizării hotarelor, asigurarea lăţimii minime la frontul de stradă, asigurarea accesului cu respectarea condiţiilor de realizare a căilor de acces în funcţie de lungimea acestora, pantă, condiţii de amplasare şi extindere a reţelei edilitare.
      * 1. ***L2. j) Amplasarea în interiorul parcelei***
* Clădirile tip bloc utilizate în întregime pentru locuire se vor amplasa în lot astfel încât să se respecte condițiile din codul civil şi să permită desfăşurarea funcțiunilor anexă în bune condiții şi la capacitățile prevăzute de norme: parcare, loc de joacă pentru copii, accese, etc.
* Clădirile tip bloc care au funcţiuni publice la parter se vor amplasa lipit de limita dinspre stradă sau cu o retragere maximă de 3 m.
* Clădirile tip bloc se vor amplasa faţă de alte clădiri de locuit la distanţe care să elimine posibilitatea perturbării şi disconfortului, mai ales în ceea ce priveşte însorirea acestora.
* Distanţele dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
* Distanţele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, sunt egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puţin de 3 m.
  + - * 1. ***L2. k) Amplasarea faţă de drumurile publice / căi ferate***
* Construcţia de locuinţe este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor.
  + - * 1. ***L2. l) Accese carosabile***
* Accese carosabile pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
* Alei (semi)carosabile, în interiorul zonei de parcelare, cu lungimi de maxim 25 m, vor avea o lăţime de minim 3,5 m si zone de trotuar de 1,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere respectiv trotuare pietonale.
* În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30 m, o singură bandă de 3,5 m lăţime si trotuar de 1,5 m, cele cu o lungime de maxim 100 m, minim două benzi (7 m), cu trotuar şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere.
  + - * 1. ***L2. m) Accese pietonale***
* Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă numai cu accese pietonale dacă există posibilitatea ca acesta să poată fi folosit la necesitate de mijloacele auto ale ambulanţei, pompierilor, poliţiei, etc.
* Crearea servituţii de trecere pentru locuinţele care nu au ieşire la calea publică (conform legii).
  + - * 1. ***L2. n) Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente***
* Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă dacă există posibilitatea  
  racordării de noi consumatori la reţelele existente.
* Platforma de gunoi conţinând pubele pe sortimente reciclabile se va amplasa pentru fiecare bloc sau pentru grupuri de blocuri astfel încât să se asigure accesul carosabil al maşinilor serviciului de salubritate şi distanţa minimă de 10 m faţă de orice bloc şi de maxim 100 m de la orice intrare de bloc.
  + - * 1. ***L2. o) Realizarea de reţele tehnico-edilitare***
* Construcţia de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor întocmite cu consiliile locale.
  + - * 1. ***L2. p) Înălţimea construcţiilor***
* Autorizarea construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei.
* Se admite regimul de înălţime: (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M), (S)+P+3E+(M).
  + - * 1. ***L2. q) Aspectul exterior al construcţiilor***
* Nu se autorizează construcţiile de locuinţe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit.
* Faţadele se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bună.
* Acoperişurile pot fi cu terasă sau şarpantă, panta acoperişurilor fiind de maxim 70% (350) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, ţigla metalică.
* Se interzic acoperişurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
* Se va urmări ca prin arhitectura acoperişului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălţimile abuzive.
* Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe faţadele blocurilor, acestea fiind permise numai pe terase sau în acoperiş.
* Cofretele pentru telefonie şi electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcţiei sau în cadrul împrejmuirii.
  + - * 1. ***L2. r) Procentul de ocupare al terenului***
* P.O.T.-ul maxim va fi de 40%.
  + - * 1. ***L2. s) Coeficientul de utilizare al terenului***
* C.U.T.- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  + - * + 2,0 mpadc/mp teren pentru (S)+P+3E+(M) (adc = aria construită desfăşurată a clădirii formată din suma suprafeţelor tuturor nivelelor);
        + 1,6 mpadc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M) (adc = aria construită desfăşurată a clădirii formată din suma suprafeţelor tuturor nivelelor);
        + 1,2 mpadc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M) (adc = aria construită desfăşurată a clădirii formată din suma suprafeţelor tuturor nivelelor).
        1. ***L2. t) Parcaje***
* Câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
* Din totalul locurilor de parcare, pentru locuinţele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.
  + - * 1. ***L2. u) Spaţii verzi şi plantate***
* Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 mp/locuitor.
  + - * 1. ***L2. v) Împrejmuiri***
* Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor.
* Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei.
* Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.

# IS - ZONA PENTRU INSTITUŢII PUBLICE Şl SERVICII

***IS. a) Definirea zonei***

* Zona ocupată de instituţiile publice şi serviciile de interes general aferente acestora.

***IS. b) Funcţiunea dominantă a zonei***

* Instituţii publice şi servicii de interes general.

***IS. c) Tipurile de subzone funcţionale***

* Unităţi de cult
* Unităţi de învăţământ
* Construcţii administrative, financiar-bancare şi asigurări
* Unităţi sanitare
* Unităţi comerciale, de alimentaţie publică şi prestări servicii
* Unităţi de cultură
* Unități pentru turism

***IS. d) Funcţiunile complementare admise ale zonei***

* Locuirea
* Activităţi economice nepoluante
* Spaţii verzi amenajate
* Accese pietonale şi carosabile
* Reţele tehnico-edilitare
* Recreere
* Agrement

***IS. e) Utilizările permise***

* Instituţiile publice, serviciile şi funcţiunile complementare acestora.

***IS. f) Utilizări permise cu condiţii***

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

##### IS. g) Interdicţii temporare:

* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem.
* Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecţie;
* Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanţilor.
* În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* În zona de siguranţă a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale (200 m în  
  jurul obiectivului) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* În zona de protecţie a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale este  
  interzisă construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazii, plantarea de arbori.
* Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate şi delimitate prin hotărâre a Consiliului Judeţean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţ, subordonate Ministerului Culturii şi Identităţii Naţionale.
* Pentru terenurile aflate în zona de protecţie a monumentelor istorice, integral sau parţial, autorizaţiile de construcţie se emit doar în baza avizului Direcţiei pentru Cultură, Culte şi Patrimoniu Cultural al judeţului Neamţ.
* Restricţiile Legii 24 din 2007, actualizată şi republicată, se aplică doar la suprafeţele înregistrate în registrul spaţiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.
* Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Timișești va fi solicitată emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
* Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.
* Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul Custodelui.

##### IS. h) Interdicţiile permanente:

* Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă şi sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranţa şi sănătatea locuitorilor.
* 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, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
* Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora.
* Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepţie cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
* în subzonele cu locuinţe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice locale nu se vor mai autoriza construcţii noi, ci numai reparaţii la construcţii existente.
* Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităţilor industriale şi a depozitelor, în cadrul zonelor centrale.
* în zonele de protecţie sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protectie sanitara de 50 m in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
* În cazul cimitirelor noi se vor înfiinţa şi respecta zonele de protecţie de 100 m, conform Normelor tehnice şi sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului şi deshumării cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum şi a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.

***IS. i)Amplasarea în interiorul parcelei***

* Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea faţă de stradă, în zona de locuinţe existente, va ţine seama de cadrul construit existent, de construcţiile învecinate situate de aceeaşi parte a străzii.
* 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, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
* Păstrarea distanţei de minim 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita proprietăţii vecine.
* Distanţele dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
* Distanţele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, sunt egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puţin de 3 m.

##### Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

***IS. j) Amplasarea faţă de drumurile publice / căi ferate***

* Construcţia obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
* (DN)- Traversarea intravilanului de drumuri naţionale - minimum 13 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
* Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
* Clădirile cu funcțiuni de interes public, mai ales cele comerciale şi cele pentru alimentaţie publică situate la străzi principale, în zone de trafic pietonal intens se vor construi în front continuu şi aliniat la trotuar.
* Pentru clădirile administrative, culturale sau de cult cu un personal mare se recomandă retragerea de la stradă/trotuar pentru asigurarea spaţiului de parcare necesar pentru persoanele care frecventează instituţia respectivă.
* În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate.
* Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de siguranţă a căii ferate (20 m din ax cale ferată).

***IS. k) Accese carosabile şi pietonale***

* Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto şi pietonal.

***IS. l) Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente***

* Autorizarea construcţiei obiectivelor este permisă dacă există posibilitatea  
  racordării la reţelele tehnico-edilitare existente.
* Platforma pentru gunoi va fi amplasată în aşa mod încât să permită evacuarea rapidă şi fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

***IS. m) Realizarea de reţele tehnico-edilitare***

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

***IS. n) Înălţimea construcţiilor***

* Autorizarea construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, autorizându-se construcţii cu o diferenţă de cel mult un nivel faţă de construcţia alăturată.
* Se admite regimul maxim de înălţime în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate construcţiile pentru fiecare UTR în parte.

***IS. o) Aspectul exterior al construcţiilor***

* Nu se autorizează construcţiile care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit.
* Faţadele se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bună.
* Acoperişurile pot fi cu terasă sau şarpantă, panta acoperişurilor fiind de maxim 70% (350) iar materialele pentru învelitoare vor fi ţigla, tabla, ţigla metalică.
* Se interzic acoperişurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
* Se va urmări ca prin arhitectura acoperişului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălţimile abuzive.
* Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe faţadele spre stradă.
* Cofretele pentru telefonie şi electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcţiei sau în cadrul împrejmuirii.

***IS. p) Procentul de ocupare al terenului***

* Procentul maxim de ocupare al terenului se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate construcţiile pentru fiecare UTR în parte.

***IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului***

* C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, şi de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. se va stabili pentru fiecare UTR în parte.

***IS. r) Parcaje***

* Se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor pentru personalul propriu şi pentru persoanele care frecventează instituţia/unitatea respectivă.
* Nu se autorizează construcţiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcţia.

##### IS. s) Spaţii verzi şi plantate

* Vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, conform Anexei 6 din R.G.U.

***IS. t) Împrejmuiri***

* Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor.
* Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei.
* Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
* Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.
  1. ***IS.1. UNITĂŢI DE CULT***

***IS. 1. a) Principii:***

* Vecinătăţi liniştite
* Cuplarea cu instituţii administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
* Conlucrarea cu unităţi şi servicii publice
* Amplasare în zone compatibile
* Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii
* Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile

***IS. 1. b) Orientarea faţă de punctele cardinale***

* În funcţie de specificul cultului.

***IS. 1. c) Amplasarea în interiorul parcelei***

* Cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.
* Cu respectarea distanţelor minime necesare intervenţiei în caz de incendiu.

***IS. 1. d) Amplasarea faţă de aliniament***

* Retragerile de la aliniament se pot face din raţiuni funcţionale sau protecţia contra zgomotelor şi nocivităţilor.

***IS. 1. e) Amplasarea faţă de drumurile publice / căi ferate***

* Construcţia obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie ale drumurilor.
* În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate.
* Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de siguranţă a căii ferate (20 m din ax cale ferată).

***IS. 1. f) Accese carosabile***

* Se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale.

***IS. 1. g) Norme:***

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

***IS. 1. h) Racordarea la reţele tehnico-edilitare***

* Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

***IS. 1. i) Parcelarea***

* Este permisă în condiţiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
* Se vor menţine actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.
* În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiţii (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
* Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lăţimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m şi mai mare de 20,0 m, lăţimi prea mari determinând o folosire ineficientă a reţelelor tehnico-edilitare.
* Condiţiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât şi celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafeţele stipulate în Legea nr. 50/1991.
* Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafaţa minimă a parcelei poate fi de 150 m2 pentru clădiri înşiruite sau 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafeţele se referă la suprafeţele pentru construcţii scoase din circuitul agricol; suprafaţa totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
* Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:
* să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
* lotul să aibă forme şi dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcţiilor.

***IS. 1. j) Înălţimea construcţiilor***

* Se va respecta regula înălţimii maxime în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus (distanţa - înălţimea) pentru respectarea normelor de igienă.

***IS. 1. k) Aspectul exterior al construcţiilor***

* Soluţii care să nu deprecieze valoarea cadrului construit şi a peisajului.

***IS. 1. l) Procentul de ocupare al terenului***

* Nu este prevăzut un grad maxim de ocupare al terenului.

***IS. 1. m) Parcaje***

* Construcţii de cult - minim 5 locuri de parcare.

***IS. 1. n) Spaţii verzi şi plantate***

* Construcţii de cult - spaţii verzi şi plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafaţă disponibilă**.**

***IS. 1. o) Împrejmuiri***

* Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor.

## 

## IS.2. UNITĂŢI DE ÎNVĂŢĂMÂNT

***IS. 2. a) Principii:***

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

***IS. 2. b) Reguli:***

* Evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare.
* Evitarea terenurilor improprii construirii.
* Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile.
* Asigurarea echipării tehnico-edililtare.
* Asigurarea condiţiilor de igienă şi protecţia împotriva incendiilor.
* Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
* Parcela va avea forma unui poligon regulat şi un front stradal de minim 12,0 m.

***IS. 2. c) Orientarea faţă de punctele cardinale***

* Sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest.
* Bibliotecile, sălile de ateliere şi laboratoare se vor orienta nord.
* Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord - sud.

***IS. 2. d) Amplasarea în interiorul parcelei***

* Cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.
* Cu respectarea distanţelor minime necesare intervenţiei în caz de incendiu.

***IS. 2. e) Amplasarea faţă de aliniament***

* Retragerile de la aliniament se pot face din raţiuni funcţionale sau protecţia contra zgomotelor şi nocivităţilor.

***IS. 2. f) Amplasarea faţă de drumurile publice / căi ferate***

* Construcţia obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor.
* În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate.
* Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de siguranţă a căii ferate (20 m din ax cale ferată).

***IS. 2. g) Accese carosabile***

* Construcţii de învăţământ - se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

***IS. 2. j) Accese pietonale***

* Asigurarea de accese în toate cazurile şi, eventual, crearea de servituţi de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.

***IS. 2. k) Norme:***

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

***IS. 2. l) Racordarea la reţele tehnico-edilitare***

* Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

***IS. 2. m) Parcelarea***

* Este permisă în condiţiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
* Se vor menţine actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.
* În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiţii (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
* Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lăţimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m şi mai mare de 20,0 m, lăţimi prea mari determinând o folosire ineficientă a reţelelor tehnico-edilitare.
* Condiţiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât şi celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafeţele stipulate în Legea nr. 50/1991.
* Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafaţa minimă a parcelei poate fi de 150 m2 pentru clădiri înşiruite sau 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafeţele se referă la suprafeţele pentru construcţii scoase din circuitul agricol; suprafaţa totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
* Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:
* să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
* lotul să aibă forme şi dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcţiilor.

***IS. 2. n) Înălţimea construcţiilor***

* Se va respecta regula înălţimii maxime în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus (distanţa - înălţimea) pentru respectarea normelor de igienă.
* Respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei.

***IS. 2. o) Aspectul exterior al construcţiilor***

* Soluţii care să nu deprecieze valoarea cadrului construit şi a peisajului.

***IS. 2. p) Procentul de ocupare al terenului***

* 25% teren ocupat cu construcţii - 75% teren amenajat (curte recreaţie, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori) – din terenul total.
* Amplasare organizată în patru zone, în funcţie de capacitatea unităţii de învăţământ: zonă ocupată de construcţie, zonă pentru recreaţie, de regulă, asfaltată, zona terenului sportiv şi zona verde, grădină cu flori.
* Pentru grădiniţe, se va asigura o suprafaţă de teren de minim 22 mp/copil, iar, pentru școli, o suprafaţă minimă de 20 mp/copil.

***IS. 2. q) Parcaje***

* Construcţii de învăţământ - 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

***IS. 2. r) Spaţii verzi şi plantate***

* Construcţii de învăţământ - minim 20% din spaţiul disponibil.

***IS. 2. s) Împrejmuiri***

* Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor.
  + 1. **IS.3. CONSTRUCŢII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE ŞI ASIGURĂRI**
       - 1. ***IS. 3. a) Principii:***
* Asigurarea accesibilităţii la transport public.
* Amplasare după importanţă (zona centrală).
* Conlucrare cu alte funcţiuni.
  + - * 1. ***IS. 3. b) Reguli:***
* Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii.
* Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public.
* Accese pietonale şi carosabile.
* Echipare tehnico-edilitară.
* Retrageri necesare ale construcţiilor pentru asigurarea salubrizării şi intervenţiei  
  în caz de cutremur, incendiu, etc.
* Asigurarea parcajelor.
* Spaţii verzi, plantate (decorative), mobilier urban, etc.
  + - * 1. ***IS. 3. c) Norme:***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Obiectivul** | **Cerere potenţială** | **Suprafaţa deservită** | **Raza de servire** | **Suprafaţa minimă de teren/loc.** |
| Sedii, birouri, firme | Total populaţie | conform interesului public | nenormabil | 0,05 mp |
| Clădiri ale administraţiei locale | Total populaţie; norma: 3-4 angajaţi/1000 loc. | localitate | nenormabil | 0,1 mp |

* + - * 1. ***IS. 3. d) Spaţii verzi şi plantate***
* Spaţii verzi şi plantate pe minim 15% din suprafaţa terenului ocupat.
  + 1. **IS.4. UNITĂŢI SANITARE**
       - 1. ***IS. 4. a) Principii:***
* Accesibilitatea la transport public.
* Vecinătăţi liniştite.
* Cuplarea unităţilor sanitare cu specializări diferite (după caz).
* Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de instituţii şi servicii publice.
  + - * 1. ***IS. 4. b) Reguli:***
* Evitarea amplasării în zone poluate.
* Evitarea terenurilor improprii construirii.
* Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile diferenţiate pentru personal şi pacienţi.
* Echiparea tehnico-edililtară.
* Retrageri necesare asigurării condiţiilor de igienă şi de protecţie împotriva incendiilor.
* Amenajarea spaţiilor verzi plantate.
  + - * 1. ***IS. 4. c) Norme:***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Obiectivul** | **Cerere potenţială** | **Suprafaţa**  **deservită** | **Raza**  **de servire** | **Suprafaţa minimă de**  **teren/loc.** |
| Creşe | populaţie 0-3 ani;  norma 12-15  copii/1.000  locuitori | zone 2.000-  6.000  locuitori. | 200-300 m  (5’ mers pe  jos) | 25 mp. |
| Leagăne copii  orfani şi abandonaţi | populaţie 0-6 ani | localiItate,  teritoriu | Nenormabilă | 50 mp. |
| Dispensar policlinic | total populaţie norma 7.000 consultaţii/ an/ 1000 locuitori | zona, localitate 25.000 locuitori | 1.000-1.500 m (25’ mers pe jos) | cca. 3,0 mp/ consultaţie |
| Farmacie | populaţie totala; normabil funcţie de necesităţi | zona cu cca. 5.000 locuitori | 500-1.000 m (15’ mers pe jos) | 20,0 mp/ 1.000 locuitori |

* + - * 1. ***IS. 4. d) Parcaje***
* Câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.
* Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care, cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

## IS.5. UNITĂŢI COMERCIALE, DE ALIMENTAŢIE PUBLICĂ Şl PRESTĂRI SERVICII

***IS. 5. a) Principii:***

* Alegerea zonelor cu vad comercial şi accesibilitatea la transportul public.
* Conlucrarea cu alte tipuri de instituţii şi servicii publice sau cu unităţi şi zone de  
  producţie.

***IS. 5. b) Reguli:***

* Amplasarea în zone compatibile şi evitarea terenurilor improprii construirii.
* Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile pentru cumpărători şi pentru  
  aprovizionare.
* Echipare tehnico-edilitară.
* Asigurarea parcajelor şi depozitărilor.
* Amenajarea de spaţii verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.
* Asigurarea accesului pentru unităţi de urgenţă în conformitate cu avizele şi reglementarile legale.

***IS. 5. c) Amplasarea în interiorul parcelei***

* Cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.
* Cu respectarea distanţelor minime necesare intervenţiei în caz de incendiu.

***IS. 5. d) Amplasarea faţă de aliniament***

* Retragerile de la aliniament se pot face din raţiuni funcţionale sau pentru protecţia împotriva zgomotelor şi nocivităţilor.

***IS. 5. e) Amplasarea faţă de drumurile publice / căi ferate***

* Construcţia obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie ale drumurilor.
* În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate.
* Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de siguranţă a căii ferate (20 m din ax cale ferată).

***IS. 5. f) Accese carosabile***

* Construcţii comerciale - se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare.

***IS. 5. g) Norme:***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Obiectivul** | **Cerere potenţială** | **Suprafaţa**  **deservită** | **Raza**  **de servire** | **Suprafaţa**  **minimă de**  **teren/loc.** |
| Complex comercial (comerţ alimentar şi nealimentar, alimentaţie publică şi prestări servicii de solicitare frecventă) | Total populaţie; norma: 200 mp Adc/ 1.000 locuitori | zona 2.000-  5.000 locuitori | 300-500 m (5’ mers pe jos) | 0,50 mp |
| Piaţă agro-alimentară | Total populaţie;  norma: 120 mp Adc/1.000 loc. | localitate şi  teritoriu (min. 7.000 locuitori) | nenormabil | 0,20 mp |
| Staţie service auto | Total populaţie | localitate | nenormabil | 0,12 mp |

***IS. 5. h) Racordarea la reţele tehnico-edilitare***

* Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

***IS. 5. i) Parcelarea***

* Este permisă în condiţiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
* Se vor menţine actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.
* În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiţii (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
* Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lăţimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m şi mai mare de 20,0 m, lăţimi prea mari determinând o folosire ineficientă a reţelelor tehnico-edilitare.
* Condiţiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât şi celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafeţele stipulate în Legea nr. 50/1991.
* Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafaţa minimă a parcelei poate fi de 150 m2 pentru clădiri înşiruite sau 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafeţele se referă la suprafeţele pentru construcţii scoase din circuitul agricol; suprafaţa totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
* Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:
* să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
* lotul să aibă forme şi dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcţiilor.

***IS. 5. j) Înălţimea construcţiilor***

* Se va respecta regula înălţimii maxime în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus (distanţa - înălţimea) pentru respectarea normelor de igienă.
* Respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, autorizându-se construcţii cu o diferenţă de cel mult un nivel faţă de construcţia alăturată.

***IS. 5. k) Aspectul exterior al construcţiilor***

* Soluţii care să nu deprecieze valoarea cadrului construit şi a peisajului.

***IS. 5. l) Procentul de ocupare al terenului***

* Procentul maxim de ocupare al terenului se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate construcţiile pentru fiecare UTR în parte.

**IS. 5. m) Coeficientul de utilizare al terenului**

* C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, şi de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. se va stabili pentru fiecare UTR în parte.

***IS. 5. n) Parcaje***

* Construcţii comerciale - un loc de parcare la 200 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă.

***IS. 5. o) Spaţii verzi şi plantate***

* Construcţii comerciale - 2 - 5% din suprafaţa terenului.

***IS. 5. p) Împrejmuiri***

* Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor.
  + 1. **IS.6. UNITĂŢI PENTRU TURISM**
       - 1. ***IS. 6. a) Principii:***
* Vecinătăţi liniştite, de preferinţă, în apropierea spaţiilor verzi.
* Accesibilitate la transport şi comunicaţii.
* Conlucrarea cu unităţi comerciale şi de alimentaţie publică şi alte amenajări pentru sport.
  + - * 1. ***IS. 6. b) Reguli:***
* Evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau  
  instabile.
* Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile separate pentru turişti şi pentru zonele de serviciu.
* Echiparea tehnico-edilitară.
* Asigurarea parcajelor.
* Spaţii verzi, plantaţii decorative, dalaje, mobilier urban, etc.
  + - * 1. ***IS. 6. c) Orientarea faţă de punctele cardinale***
* Se recomandă amplasarea spaţiilor tehnice şi a anexelor spre nord.
* Camerele de cazare să fie însorite, amplasate pe direcţia sud, sud-est, sud-vest.
  + - * 1. ***IS. 6. d) Amplasarea în interiorul parcelei***
* Cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.
* Două construcţii de cazare turistică nealăurate trebuie să fie amplasate unul în raport cu celălalt la o distanţă cel puţin egală cu înălţimea clădirii mai înalte.
* Cu respectarea distanţelor minime necesare intervenţiei în caz de incendiu.
  + - * 1. ***IS. 6. e) Amplasarea faţă de aliniament***
* În cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.
* Retragerile de la aliniament se pot face din raţiuni funcţionale sau protecţia contra zgomotelor şi nocivităţilor cu condiţia respectării coerenţei şi caracterului fronturilor stradale.
  + - * 1. ***IS. 6. f) Amplasarea faţă de drumurile publice / căi ferate***
* Se vor respecta zonele de protecţie ale drumurilor.
* În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate.
* Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de siguranţă a căii ferate (20 m din ax cale ferată).
  + - * 1. ***IS. 6. g) Norme:***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Obiectivul** | **Cerere potenţială** | **Suprafaţa deservită** | **Raza de servire** | **Suprafaţa minimă de teren/loc.** |
| Motel | Populaţie în deplasare norma: 5 locuri/1.000 locuitori | localitate; teritoriu | nenormabil | 75-100 mp |
| Camping | Populaţie în deplasare (turism) | localitate; teritoriu | nenormabil | 100 mp |
| Vile sate de vacanţă, pensiuni agroturistice | Populaţie în deplasare (turism) | localitate; teritoriu | nenormabil | 100 mp |

* + - * 1. ***IS. 6. h) Accese carosabile***
* Se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.
  + - * 1. ***IS. 6. i) Accese pietonale***
* Asigurarea de accese în toate cazurile şi, eventual, crearea de servituţi de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.
  + - * 1. ***IS. 6. j) Racordarea la reţele tehnico-edilitare***
* Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.
  + - * 1. ***IS. 6. k) Parcelarea***
* Este permisă în condiţiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
* Se vor menţine actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.
* În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiţii (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
* Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lăţimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m şi mai mare de 20,0 m, lăţimi prea mari determinând o folosire ineficientă a reţelelor tehnico-edilitare.
* În cazul parcelelor de colţ situate la intersecţia a două străzi, lăţimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 12,0 m (în cazul locuinţelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (locuinţe izolate cu patru faţade).
* Condiţiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât şi celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafeţele stipulate în Legea nr. 50/1991.
* Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafaţa minimă a parcelei poate fi de 150 m2 pentru clădiri înşiruite sau 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafeţele se referă la suprafeţele pentru construcţii scoase din circuitul agricol; suprafaţa totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
* Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:
* să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
* lotul să aibă forme şi dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcţiilor.
  + - * 1. ***IS. 6. l) Înălţimea construcţiilor***
* Se va respecta regula înălţimii maxime în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus (distanţa - înălţimea) pentru respectarea normelor de igienă.
* Respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei.
  + - * 1. ***IS. 6. m) Aspectul exterior al construcţiilor***
* Soluţii care să nu deprecieze valoarea cadrului construit şi a peisajului.
  + - * 1. ***IS. 6. n) Procentul de ocupare al terenului***
* Procentul maxim de ocupare al terenului se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate construcţiile pentru fiecare UTR în parte.
  + - * 1. ***IS. 6. o) Coeficientul de ocupare al terenului***
* C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, şi de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. se va stabili pentru fiecare UTR în parte.
  + - * 1. ***IS. 6. p) Parcaje***
* Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
* Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
* Incintele cu funcţiune turistică îşi vor asigura necesităţile de parcare pe teren propriu, pe suprafaţă deschisă, acoperită sau închisă (garajele pot fi înglobate în clădiri sau andosate acestora).
  + - * 1. ***IS. 6. q) Spaţii verzi şi plantate***
  + Pentru construcţii de turism şi agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţie şi de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25% din suprafața totală a terenului.
  + Toate spaţiile libere neconstruite de pe loturi sau de pe domeniul public vor fi amenajate ca spaţii verzi.
    - * 1. ***IS. 6. r) Împrejmuiri***

Se recomandă împrejmuiri tradiţionale, în acord cu arhitectura clădirilor, unitare ca înălţime, înălţimea maximă fiind de 2,0 m.

* + 1. **IS.7. UNITĂŢI DE CULTURĂ**
       - 1. ***IS. 7. a) Principii:***
* Vecinătăţi liniştite, de preferinţă, în apropierea spaţiilor verzi.
* Accesibilitate la transport şi comunicaţii.
* Conlucrarea cu unităţi comerciale şi de alimentaţie publică.
  + - * 1. ***IS. 7. b) Reguli:***
* Evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau  
  instabile.
* Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile.
* Echiparea tehnico-edilitară.
* Asigurarea parcajelor.
* Spaţii verzi, plantaţii decorative, dalaje, mobilier urban, etc.
  + - * 1. ***IS. 7. c) Orientarea faţă de punctele cardinale:***
* Muzeele, bibliotecile şi căminele culturale vor avea spaţiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu perimte o astfel de orientare a sălilor de lectură şi a sălilor de expunere, rezolvările de faţadă vor evita însorirea.
  + - * 1. ***IS. 7. d) Parcaje***
* Pentru expoziţii şi muzee câte un loc de parcare la 50 m2 spaţiu de expunere;
* Pentru biblioteci şi cămine culturale căte un loc la 10-20 de locuri în sală.
  + - * 1. ***IS. 7. e) Spaţii verzi şi plantate***
* Pentru toate categoriile de construcţii culturale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă, în funcţie de capacitatea construcţiei – 10-20% din suprafaţa totală a terenului.

# ID – ZONA UNITĂŢI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

* + - * 1. ***ID. a) Definirea zonei***
* Zonă cu activităţi de producţie artizanală, unităţi de mică industrie, ateliere de reparaţii şi întreţinere, depozite de materiale, depozite de materiale de construcţii şi de bunuri de larg consum.
  + - * 1. ***ID. b) Funcţiunea dominantă a zonei***
* Servicii, depozite, unităţi de mică industrie, productie echipamente de incalzire pentru domeniul casnic.
  + - * 1. ***ID. c) Funcţiunile complementare admise ale zonei***
* Activităţi economice nepoluante
* Spaţii verzi amenajate
* Accese pietonale şi carosabile
* Reţele tehnico-edilitare.
  + - * 1. ***ID. d) Utilizările permise***
* Construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei conform funcţiunii de destinaţie.
  + - * 1. ***ID. e) Interdicţii temporare:***
* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem.
* În zona de siguranţă a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale (200 m în  
  jurul obiectivului) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* În zona de protecţie a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale este  
  interzisă construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazii, plantarea de arbori.
* În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* Amplasarea construcţiilor pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecţie;
* Amplasarea construcţiilor pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanţilor.
* Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate şi delimitate prin hotărâre a Consiliului Judeţean, se face cu avizul Ministerului Culturii și al serviciilor publice descentralizate din judeţ, subordonate Ministerului Culturii .
* Pentru terenurile aflate în zona de protecţie a monumentelor istorice, integral sau parţial, autorizaţiile de construcţie se emit doar în baza avizului Ministerului Culturii și al Direcţiei pentru Cultură, Culte şi Patrimoniu Cultural al judeţului Neamţ.
* Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Timișești va fi solicitată emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
* Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.
* Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul Custodelui.
  + - * 1. ***ID. f) Interdicţiile permanente:***
* Se interzice amplasarea de unităţi industriale, depozite în zona centrala si in zonele de protectie ale monumentelor istorice.
* Se interzice orice activitate care poate constitui surse de poluare a aerului, apei, solului.
* Se interzice depozitarea materialelor de construcţie în zona aferentă drumurilor publice.
* 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, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

##### ID. g) Forma şi dimensiunea parcelelor

* + - Forma şi dimensiunile terenului vor corespunde cerinţelor tehnnologice din momentul execuţiei precum şi pentru eventuale extinderi.

##### ID. h) Amplasarea în interiorul parcelei

* Construcţiile din incintă, pentru activităţile principale cât şi pentru funcţiunile anexă se vor amplasa comasat, excepţie făcându-se din motive tehnologice sau de securitate.

##### ID. i) Amplasarea faţă de drumurile publice / căi ferate

* Unităţile se vor amplasa la stradă pentru a facilita traficul rutier, pentru a nu fi nevoie ca legătura cu calea de comunicaţie să se facă traversând alte zone funcţionale.
* Construcţia obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
* (DN)- Traversarea intravilanului de drumuri naţionale - minimum 13 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
* Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
* În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate.
* Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de siguranţă a căii ferate (20 m din ax cale ferată).

##### ID. j) Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente

* Autorizarea construcţiilor este permisă dacă există posibilitatea  
  racordării de noi consumatori la reţelele existente, prin prezentarea avizului de racordare.
* Activităţile care produc ape uzate cu caracteristici diferite de cele prevăzute în Normativul privind condiţiile de evacuare a apelor uzate în reţelele de canalizare ale localităţilor (indicativ NTPA – 002-2002) vor fi supuse în prealabil preepurării.

##### ID. k) Înălţimea construcţiilor

* Se va respecta regula înălţimii maxime în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus (distanţa - înălţimea) pentru respectarea normelor de igienă.
* Respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, autorizându-se construcţii cu o diferenţă de cel mult un nivel faţă de construcţia alăturată.

##### ID. l) Aspectul exterior al construcţiilor

* Nu se autorizează construcţii de natură să aducă atingere caracterului zonelor învecinate.
* Toate construcţiile noi vor trebui, prin arhitectură şi proporții să fie compatibile cu cadrul construit, acelaşi lucru fiind valabil şi pentru modificările şi extinderile la construcţii existente.
* Faţadele se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bună mereu.
* Acoperişurile pot fi cu terasă sau şarpantă, panta acoperişurilor fiind de maxim 70%, (350), materialele de învelitoare fiind ţigla, tabla, ţigla metalică.
* Se va urmări ca prin arhitectura acoperişului să se realizeze unul din elementele de specific architectonic local (pazii, flori, bolduri, etc.)
* Cofretele pentru telefonie şi electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcţiei sau în volumul împrejmuirii.

##### ID. m) Procentul de ocupare al terenului

* pentru Unităţile industriale/depozitele existente:

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

* pentru Unităţile industriale/depozitele propuse:

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

##### ID. n) Parcaje

* Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:
* activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 m2, un loc de parcare la 25 m2;
* activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1000 m2, un loc de parcare la 150 m2;
* activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1000 m2, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 m2.
* Nu se autorizează construcţiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcţia.
* Toate spaţiile de parcare necesare pentru personal, vizitatori sau dictate de necesităţi tehnologice se vor amenaja în interiorul incintei.
* Se pot amenaja spaţii de parcare comune pentru mai multe unităţi de producţie amplasate pe terenuri concesionate sau care aparţin uneia dintre unităţi.

##### ID. o) Spaţii verzi şi plantate

* Spaţiile libere din incintele unităţilor, pe cât posibil, vor fi amenajate ca spaţii verzi cu rol de protecţie, dar nu mai puţin de 20% din suprafaţa totală a terenului.

##### ID. p) Împrejmuiri

* Împrejmuirile se vor face din materiale durabile, de preferinţă opace, spre stradă pot fi şi de tip transparent (grilaje) dacă activitatea are loc numai în clădiri.
* Împrejmuirile se vor face pe tot conturul terenului unităţii.

## A – ZONA PENTRU UNITĂŢI AGRICOLE

##### A. a) Definirea zonei

* Zonă cu activităţi de producţie agricolă, centre agricole, centre de prelucrare primară a produselor agricole, centre zootehnice, centre de mecanizare, etc.

##### A. b) Tipurile de subzone funcţionale

* Centre agricole (sedii unităţi agricole)
* Centre zootehnice (ferme zootehnice)

##### A. c) Funcţiunea dominantă a zonei

* Producţia de bunuri agricole.

##### A. d) Funcţiuni complementare zonei

* Locuinţe de serviciu.

##### A. e) Utilizările permise

* Sunt permise activităţile specifice acestei zone.

##### A. f) Interdictii temporare:

* Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate şi delimitate prin hotărâre a Consiliului Judeţean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţ, subordonate Ministerului Culturii şi Identităţii Naţionale.
* Pentru terenurile aflate în zona de protecţie a monumentelor istorice, integral sau parţial, autorizaţiile de construcţie se emit doar în baza avizului Direcţiei pentru Cultură, Culte şi Patrimoniu Cultural al judeţului Neamţ.
* Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Timișești va fi solicitată emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
* În zona de siguranţă a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale (200 m în  
  jurul obiectivului) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* În zona de protecţie a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale este  
  interzisă construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazii, plantarea de arbori.
* În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.
* Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul Custodelui.

##### A. g) Interdicţiile permanente:

* Se interzice amplasarea de unităţi agricole în zona centrala si in zonele de protectie a monumentelor istorice.
* 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, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
* Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă şi sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranţa şi sănătatea locuitorilor.
* Se va ţine seama la amplasarea de incinte noi de Distanţele minime de protecţie sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătăţii faţă de zonele de locuit, dotări social-culturale, turism.
* Se interzice depozitarea materialelor de construcţie în zona aferentă drumurilor publice.
* Se interzice amplasarea constructiilor si a panourilor publicitare in zonele de intersectii de drumuri care prin amplasarea acestora conduc la diminuarea vizibilităţii în intersecţii şi a măririi factorului de risc şi a numărului de accidente.
* Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecţie ale drumurilor.
* Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora.
* Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepţie cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

##### A. h) Amplasarea în interiorul parcelei

* Construcţiile din incintă, pentru activităţile principale cât şi pentru funcţiunile anexă se vor amplasa comasat, excepţie făcându-se din motive tehnologice sau de securitate.

##### A. i) Amplasarea faţă de drumurile publice / căi ferate

* Unităţile se vor amplasa la stradă pentru a facilita traficul rutier, pentru a nu fi nevoie ca legătura cu calea de comunicaţie să se facă traversând alte zone funcţionale.
* Construcţia obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
* (DN)- Traversarea intravilanului de drumuri naţionale - minimum 13 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
* Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
* În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate.
* Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de siguranţă a căii ferate (20 m din ax cale ferată).

##### A. j) Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente

* Incintele agricole trebuiesc acordate la reţeaua electrică.
* Alimentarea cu apă potabilă se va face din surse proprii (puţuri) sau prin racordarea la reţeaua publică.
* Apele uzate menajere se vor evacua în reţeaua de canalizare locală sau în microstaţii proprii de epurare.
* Apele uzate tehnologice se evacuează în reţeaua locală după preepurare sau în microstaţii proprii de epurare.

##### A. k) Înălţimea construcţiilor

* Se va respecta regula înălţimii maxime în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus (distanţa - înălţimea) pentru respectarea normelor de igienă.
* Respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, autorizându-se construcţii cu o diferenţă de cel mult un nivel faţă de construcţia alăturată.

##### A. l) Procentul de ocupare al terenului

* pentru Unităţile agricole existente:

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

* pentru Unităţile agricole propuse:

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

##### A. m) Coeficientul de utilizare al terenului

* pentru Unităţile agricole existente:

- nu este prevăzut un coeficient maxim de utilizare a terenului.

* pentru Unităţile agricole propuse:

- coeficientul maxim de utilizare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

##### A. n) Parcaje

* Parcajele pentru autovehicule se vor face exclusiv în interiorul incintelor.

##### A. o) Spaţii verzi şi plantate

* Zonele libere din incintă vor fi amenajate cu spaţii verzi.

Pe conturul incintelor se va prevedea plantaţie înaltă.

1. **GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**

***GC. a) Tipuri de subzone funcţionale:***

* Cimitire;
* Puncte de colectare a deşeurilor.

***GC. b) Funcţiunea predominantă a zonei:***

* Gospodărire comunală în cazul cimitirelor;
* Puncte de colectare a deşeurilor.

***GC. c) Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:***

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

***GC. d) Utilizările permise***

* Cimitire - funcţia specifică şi cea complementară.

***GC. e) Utilizări permise cu condiţii***

* Cimitire - agricultură numai în zona de protecţie;
* în zonele de protecţie sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protectie sanitara de 50 m in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
* În cazul cimitirelor noi se vor înfiinţa şi respecta zonele de protecţie de 100 m, conform Normelor tehnice şi sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului şi deshumării cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum şi a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.
* Construcţii de cult cu respectarea specificului zonei;
* Toate construcţiile şi instalaţiile necesare bunei gospodăriri a localităţii, cu condiţia respectării documentelor cu caracter normativ si directiv, precum şi a soluţiilor şi reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.
* La colectarea şi îndepărtarea reziduurilor şi protecţia sanitară a solului se va ţine seama de "Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viaţă al populaţiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014.
* Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de gospodărire comunală, trebuie să ţină seama de distanţa minimă de protecţie sanitară între rampa de gunoi şi zonele construite, respectiv 1000 m. Această distanţă poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

***GC. f) Interdicţii permanente***

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

***GC. g) Amplasament***

* Cimitire la marginea localităţii;
* Fose septice în gospodării la minim 10 m faţă de sursele de apă - (fântâni);
* Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie facută în mod etanș. Fântâna trebuie să aiba capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleata proprie sau pompa. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.
* Faţă de ape în aşa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafaţă;
* Conform necesităţilor tehnice şi normelor specifice, ţinându-se seama de condiţiile impuse în vederea protecţiei mediului;
* La amplasarea şi organizarea sistemului de salubrizare se va urmări ca:
* Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere;
* Amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcţiunea, compoziţia şi aspectul arhitectural - urbanistic al zonei să nu fie afectate;
* Organizarea corespunzătoare a colectării şi depozitării gunoiului stradal;
* Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidenţiale, de-a lungul apelor, etc.

# C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAŢIE

##### C. a) Tipurile de subzone funcţionale

* căi rutiere propuse pe trasee noi;
* căi rutiere;
* căi ferate.

##### C. b) Funcţiunea dominantă a zonei

* Căi de comunicaţie şi construcţii aferente existente.

##### C. c) Funcţiunile complementare admise ale zonei sunt:

* Servicii compatibile funcţiei de bază a zonei;
* Parcaje publice şi spaţii de staţionare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
* Trotuare, refugii şi treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale şi fâşii verzi intermediar;
* Realizarea de perdele de protecţie spre zona de locuit.

##### C. d) Utilizările permise

* Întreaga reţea de străzi din intravilan aparţinând domeniului public;
* Lucrări de modernizare, de reparaţii şi de întreţinere a reţelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea şi asfaltarea lor;
* Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului.

##### C. e) Utilizări interzise

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

Trasee viitoare pentru căi de comunicaţie.

Amenajări intersecţii, până la precizarea soluţiilor definitive şi ridicarea interdicţiei temporare de construire.

* Se interzice lucrul şi parcarea pe carosabil.
* Se interzice perturbarea traficului de către accesul la staţiile de alimentare cu carburanţi auto.
* În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate.
* Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de siguranţă a căii ferate (20 m din ax cale ferată).
* Trecerile la nivel cu calea ferată, existente pe raza comunei Timișești, vor respecta prevederile SR 1244/1996.

##### C. f) Accese carosabile şi pietonale

* Caracteristicile accesului auto trebuie să corespundă importanţei şi destinaţiei imobilului sau ansamblului servit şi să permită satisfacerea regulilor minime de securitate (protecţie contra incendiilor, protecţie civilă, ambulanţă).
* În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălţimea minimă pe calea de acces va fi de 3,5 m.
* Locuinţele pot, în mod excepţional, să nu dispună decât de acces pietonal, sub rezerva posibilităţii utilizării ca acces auto ocazional pentru caz de urgenţă.
* Orice drum public sau privat trebuie să aibă caracteristici adaptate pentru accesul materialelor de intervenţie contra incendiilor.
* În lungul drumurilor naţionale aferente comunei Timișești se vor amenaja piste de biciclişti.
* Trotuarele adiacente carosabilului vor avea lăţimi corespunzătoare categoriei de stradă şi fluxului de pietoni.

##### C. g) Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

* Se vor avea în vedere necesităţile tehnice şi normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.
* În zonele propuse la extindere se va rezerva terenul necesar pentru străzile noi, la ampriză conform normelor – pentru carosabil, trotuare pietonale, şanţ sau rigolă de scurgere a apelor de ploaie, piste de biciclişti, inclusiv prin asigurarea continuităţii stradale.

##### C. h) Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumurile

* Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara părţii carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.
* La amplasarea instalaţiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferinţă: sub spaţii verzi, sub insule de dirijare a circulaţiei, sub trotuare, sub partea carosabilă (numai în cazuri excepţionale).
* Amplasarea reţelelor subterane se face în afara părţii carosabile a străzilor.
* Dacă nu este posibilă din punct de vedere tehnic amplasarea reţelelor în afara părţii carosabile, reţelele se vor amplasa şi în partea carosabilă respectând următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicaţii, alte reţele.
* Reţelele subterane electrice şi de comunicaţii amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte şi de alta a străzii.
* Reţelele de telecomunicaţii se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcţiilor şi partea carosabilă a străzii.
* Conductele reţelelor de distribuţie se montează îngropat, montajul aerian fiind admis în cazuri justificate tehnic şi economic.
* Traversările instalaţiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,5 m sub cota axului drumului şi la minim 0,8 m sub cota părţii de jos a şanţului.
* Distanţele de la marginea părţii carosabile până la trunchiurile de arbori şi arbuşti trebuie să fie de minim 1,00 m.
* Se va asigura la colţul străzilor şi corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerinţelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.

##### C. i) Amplasarea faţă de drumurile publice

* Distanţele care se vor respecta între diferite tipuri de **parcaje si clădiri** vor ţine seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂŢI URBANE " - Indicativ P 132-93 şi vor fi următoarele:
* Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerţ, întreprinderi productive, servicii – 5 m.

##### C. j) Împrejmuiri

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

# TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

##### TE. a)Tipurile de subzone funcţionale

* zona de construcţii gospodărire ape - canalizare;
* zona reţelei de medie tensiune 20 kV;
* zona reţelei de înaltă tensiune 110 kV;
* zona de constructii alimentare cu gaze naturale;
* zona conducta de gaze naturale.
* sonde – puncte extractie petrol si gaze.

##### TE. b) Funcţiunea dominantă a zonei

* Construcţii şi amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

##### TE. c) Utilizările permise

* Construcţii şi amenajări aferente reţelelor tehnico-edilitare (gospodărire de apă, alimentare cu gaze naturale, etc.);
* Instituţii care coordonează activitatea în domeniu.

##### TE. d)Utilizări permise cu condiţii

* Activităţi sau funcţiuni care nu deranjează funcţiunea de bază.
* În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* În zona de siguranţă aobiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale (200 m în jurul obiectivului) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* În zona de protecţie a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale este interzisă construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazii, plantarea de arbori.
* Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
* Distanţele minime de protecţie sanitară;
* Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse  
  de către acestea vecinătăţilor.

##### TE. e) Utilizări interzise

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

##### TE. f) Zone de protecţie instituite

* Reţelele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecţie de 24 m.
* Reţelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecţie de 37 m.
* În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la E.ON Moldova/Transelectrica.
* În cadrul zonei de siguranta a conductei de gaze naturale se va cere avizul de specialitate de la Romgaz.
* Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale, de presiune redusă şi alte echipări,  
  zona de protecţie se instituie aşa cum stabilesc normativele departamentale.

# P - ZONA PENTRU SPAŢII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECŢIE, SPORT Şl AGREMENT

***P. a) Tipuri de subzone funcţionale***

* + spaţii plantate publice;
  + spaţii plantate de protecţia cursurilor de apă şi versanţilor;
* amenajări sportive, inclusiv dotări şi anexe.

***P. b) Funcţiunea predominantă a zonei***

* Spaţii plantate, amenajate sau naturale.

***P. c) Funcţiunile complementare admise ale zonei***

* Zona pentru echipare tehnico – edilitară;
* Zona de gospodărire comunală.

***P. d) Utilizările permise***

* Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
* Zone, perdele şi benzi de protecţie spre căi de comunicaţie rutieră, precum şi între zone funcţionale incompatibile, prin plantaţii rezistente la nocivităţi;
* Plantaţii decorative şi de odihnă;
* Amenajări sportive, inclusiv dotări şi anexe;
* Menţinerea, întreţinerea şi ameliorarea spaţiilor verzi naturale existente în intravilan.
* În cazul în care o suprafaţa de teren cartată şi marcată pe planşă cu zonificarea functionala “Spatii verzi, sport, agrement, paduri” se afla pe un teren proprietate privata şi nu este un teren cu funcţie de perdea de protecţie, parc, parc dendrologic, sau înscrisă în registrul spaţiilor verzi, se consideră excepţie şi se va reglementa urbanistic conform zonificării funcţionale “Locuinţe şi funcţiuni complementare”.

***P. e) Utilizări permise cu condiţii***

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

***P. f) Utilizări interzise***

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

***P. g) Amplasament***

* În zonele cu vegetaţie bogată şi cadru natural pitoresc;
* În zonele nepoluate, lipsite de umiditate şi care nu prezintă pericol de inundabilitate;
* Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale şi carosabile, parcajelor;
* Suprafaţa ocupată de clădiri şi circulaţii să nu depăşească cumulat 15% din suprafaţă.

# Se vor lua masuri in vederea cresterii suprafetelor de spatii verzi, pana la atingerea suprafetei de 26 mp/locuitor, conform prevederilor legale.

# S - ZONĂ CU DESTINAŢIE SPECIALĂ

**Generalități: caracterul zonei**

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracterul special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MapN, MAI, SRI etc.)

***Prevederi:***

1. Potrivit art.2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.
2. În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:
3. documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
4. documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
5. documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale;
6. Prin excepție de la prevederile alin. (2), obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:

* modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuire la instalațiile interioare etc.);
* pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
* lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

1. Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z. / P.U.D.
2. Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinație specială, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

# PRESCRIPŢII SPECIFICE PE UNITĂŢI TERITORIALE

# DE REFERINŢĂ

# U.T.R. 1 Timișești

# U.T.R. 1a Timișești – Zona Centrală - L1, IS, GC, C, TE, GC, DS

## Zone funcţionale

L1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

IS – Zonă pentru instituţii şi servicii

* Unităţi sanitare
* Unităţi comerciale, de alimentaţie publică şi prestări servicii
* Construcţii administrative, financiar-bancare şi asigurări
* Unităţi de cultură

GC – Zonă pentru gospodărire comunală

C – Zonă căi comunicaţii – transport rutier

## TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

GC – Zonă pentru gospodărire comunală

DS – Zonă cu destinatie specială

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

* Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
* Fac excepţie de la acest regim lăcaşurile de cult, cu condiţia încadrării în specificul arhitectural al zonei;
* Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
* P.O.T. - ul maxim va fi de 50%.
* C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:

2,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M).

1,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).

1,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

* Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităţilor industriale şi a depozitelor în cadrul U.T.R. 1 a – Timișești;
* Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
* (DN)- Traversarea intravilanului de drumuri naţionale - minimum 13 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m))

* (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m))

* Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
* Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
* Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța  
  minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul  
  actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat  
  al imprejmuirilor va fi cel existent.
* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem.
* Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
* Distanţele minime de protecţie sanitară;
* Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse  
  de către acestea vecinătăţilor.
* În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:
* documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
* documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale;
* Prin excepție, obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:
* modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuire la instalațiile interioare etc.);
* pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
* lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
* Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă **nu** vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z. / P.U.D.
* Imobilele încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

# U.T.R. 1b Timișești - L1, L2, IS, ID, A, GC, C, C2, TE, P

* 1. ***Zone funcţionale***

L1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

L2 – Zonă pentru locuinţe colective în blocuri

IS – Zonă pentru instituţii şi servicii

* Unităţi comerciale, de alimentaţie publică şi prestări servicii
* Unitati pentru turism

ID – Zonă unități industriale și depozite

A – Zonă unități Agricole

GC – Zonă pentru gospodărire comunală

C – Zonă căi comunicaţii – transport rutier

C2 – Zonă căi comunicaţii – transport feroviar

* 1. TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

* Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime:
* Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare și Zonă pentru instituţii şi servicii: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
* Zonă pentru locuinţe colective în blocuri: (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M), (S)+P+3E+(M).
* Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
* P.O.T. - ul maxim va fi de:

30% - Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare și Zonă pentru instituţii şi servicii: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);

40% - Zonă pentru locuinţe colective în blocuri: (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M), (S)+P+3E+(M).

* C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
* Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare și Zonă pentru instituţii şi servicii:

1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);

0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);

0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

* Zonă pentru locuinţe colective în blocuri:
* 2,0 mpadc/mp teren pentru (S)+P+3E+(M);
* 1,6 mpadc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
* 1,2 mpadc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).

Pentru Zona unități industriale și depozite si zona unitati agricole procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

* Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
* (DN)- Traversarea intravilanului de drumuri naţionale - minimum 13 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
* Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
* Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța  
  minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul  
  actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat  
  al imprejmuirilor va fi cel existent.
* În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate.
* Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de siguranţă a căii ferate (20 m din ax cale ferată).
* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem.
* În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
* Distanţele minime de protecţie sanitară;
* Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse  
  de către acestea vecinătăţilor.
* Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.
* Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.

# U.T.R. 1c Timișești- L1, IS, ID, A GC, C, TE, P

* 1. ***Zone funcţionale***

L1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

IS – Zonă pentru instituţii şi servicii

* Unităţi comerciale, de alimentaţie publică şi prestări servicii
* Unități de învățământ
* Unități de cult

ID – Zonă unități industriale și depozite

A – Zonă unități Agricole

GC – Zonă pentru gospodărire comunală

C – Zonă căi comunicaţii – transport rutier

* 1. TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

* Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
* Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
* P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
* C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:

1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);

0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);

0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

Pentru Zona unități industriale și depozite si zona unitati agricole procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

* Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
* (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

- (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
* Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
* Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța  
  minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul  
  actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat  
  al imprejmuirilor va fi cel existent.
* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;
* Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
* Distanţele minime de protecţie sanitară;
* Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse  
  de către acestea vecinătăţilor.
* Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.
* În zonele de protecţie sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protectie sanitara de 50 m in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
* În cazul cimitirelor noi se vor înfiinţa şi respecta zonele de protecţie de 100 m, conform Normelor tehnice şi sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului şi deshumării cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum şi a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.
* Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.

# U.T.R. 1d Timișești- A, IS, GC, C, P

* 1. ***Zone funcţionale***

A – Zonă unități Agricole

IS – Zonă pentru instituţii şi servicii

* Unităţi comerciale, de alimentaţie publică şi prestări servicii

GC – Zonă pentru gospodărire comunală

C – Zonă căi comunicaţii – transport rutier

P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru unități agricole

* Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M)
* Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
* P.O.T. - ul maxim va fi de 50%.
* C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
* 1,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
* Pentru Zona de unitati agricole procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de  
  utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.
* Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
* Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
* Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
* Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța  
  minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul  
  actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat  
  al imprejmuirilor va fi cel existent.
* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;
* În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate.
* Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de siguranţă a căii ferate (20 m din ax cale ferată).
* Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.

# U.T.R. 2 Dumbrava

# U.T.R. 2a Dumbrava - L1,IS, A, ID, GC, C, C2, TE, P

* 1. ***Zone funcţionale***

L1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

IS – Zonă pentru instituţii şi servicii

* Unităţi comerciale, de alimentaţie publică şi prestări servicii
* Unități de învățământ
* Unități de cultură
* Unitati pentru turism

A – Zonă unități Agricole

ID – Zonă unități industriale și depozite

GC – Zonă pentru gospodărire comunală

C – Zonă căi comunicaţii (străzi)

C2 – Zonă căi comunicaţii – transport feroviar

* 1. TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

* Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
* Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
* P.O.T. - ul maxim va fi de 30%
* C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
* Pentru POT – 30%

1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);

0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);

0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

Pentru Zona unități industriale și depozite si zona unități agricole, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

* Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
* (DN)- Traversarea intravilanului de drumuri naţionale - minimum 13 m din ax de o parte şi de alta a drumului

(Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

- (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
* Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
* Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța  
  minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul  
  actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat  
  al imprejmuirilor va fi cel existent.
* În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate.
* Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de siguranţă a căii ferate (20 m din ax cale ferată).
* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;
* Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
* Distanţele minime de protecţie sanitară;
* Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse  
  de către acestea vecinătăţilor.
* În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.

# U.T.R. 2b Dumbrava - L1,IS, GC, C, TE, P

* 1. ***Zone funcţionale***

L1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

IS – Zonă pentru instituţii şi servicii

* Unităţi cult

GC – Zonă pentru gospodărire comunală

C – Zonă căi comunicaţii (străzi)

* 1. TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

* Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
* Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
* P.O.T. - ul maxim va fi de 30%
* C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
* Pentru POT – 30%

1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);

0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);

0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

* Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:

- (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
* Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
* Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța  
  minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul  
  actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat  
  al imprejmuirilor va fi cel existent.
* În zonele de protecţie sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita  
  cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protectie  
  sanitara de 50 m in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa  
  proprie.
* În cazul cimitirelor noi se vor înfiinţa şi respecta zonele de protecţie de 100 m, conform  
  Normelor tehnice şi sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului şi  
  deshumării cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum şi a criteriilor  
  profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare  
  aprobate prin H.G. 1233/2016.
* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;
* Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.

# U.T.R. 2c Dumbrava - A, IS, GC, C, TE

* 1. ***Zone funcţionale***

A – Zonă unități Agricole

IS – Zonă pentru instituţii şi servicii

* Construcţii administrative, financiar-bancare şi asigurări
* Unitati pentru turism

GC – Zonă pentru gospodărire comunală

C – Zonă căi comunicaţii – transport rutier

* 1. TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru unități agricole

* Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1+(M)
* Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
* P.O.T. - ul maxim va fi de 40%.
* C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
* 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1+(M).
* 0,8 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
* Pentru Zona de unitati agricole procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de  
  utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.
* Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:

- (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));

* Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
* Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
* Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța  
  minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul  
  actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat  
  al imprejmuirilor va fi cel existent.
* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;
* Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.

# U.T.R. 2d Dumbrava – IS – Aerodrom “White Wings Fly Club”

* 1. ***Zone funcţionale***

IS – Zonă pentru instituţii şi servicii

* Servicii aeronautice civile

Funcţiunea dominantă – Zonă pentru institutii publice si servicii

* Pentru siguranța zborului sunt obligatorii evaluarea și avizarea de către AACR a documentațiilor tehnice aferente tuturor obiectelor (clădiri, structuri, stâlpi/piloni, coșuri de fum, macarale, arbori, etc.) care depășesc limita de înălțime reglementată pentru zonele de refrință considerate, precum și a tuturor obiectivelor (instalații, amenajări, activități, etc.) amplasate în zonele cu servituți aeronautice civile și care, prin prezență sau funcționare, pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta performanțele operaționale ale mijloacelor de navigare aeriană și meteorologice.
* Suplimentar cerinței sus menționate, este necesar avizul AACR la documentațiile tehnice, inclusiv studii de fezabilitate, proiecte de execuție/instalare, etc. (după caz), pentru obiective cum sunt :
* sisteme rutiere (pista de decolare-aterizare, căi de rulare, platforme)
* clădiri (aerogara, hangar, ateliere, depozite, etc.) și amenajări diverse (inclusiv împrejmuiri, parapete antizgomot, etc.)
* instalații aeroportuare diverse, inclusiv stâlpii pentru iluminatul platformei
* instalare sau modernizare de mijloace meteorologice și de navigație aeriană (echipamente/sisteme de radionavigație, comunicații, supraveghere)
* modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport
* alte obiective cu destinația aeronautică sau conexe.
* Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M).
* P.O.T. - ul maxim va fi de 30%
* C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
* Pentru POT – 30%

0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);

0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

* În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate.
* Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de siguranţă a căii ferate (20 m din ax cale ferată).
* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem.
* În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.

# U.T.R. 3 Preutești

# U.T.R. 3a Preutești - L1, IS, ID, A, GC, C, TE, P

* 1. ***Zone funcţionale***

L1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

IS – Zonă pentru instituţii şi servicii

* Unităţi comerciale, de alimentaţie publică şi prestări servicii
* Unități de învățământ
* Unități de cultură
* Unități de cult

ID – Zonă unități industriale și depozite

A – Zonă unități agricole

GC – Zonă pentru gospodărire comunală

C – Zonă căi comunicaţii (străzi)

* 1. TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

* Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
* Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
* P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
* C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:

1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);

0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);

0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

Pentru Zona unități industriale și depozitare și Zona Unitati agricole, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

* Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
* (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte şi de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));
* (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));
* Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
* Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
* Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța  
  minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul  
  actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat  
  al imprejmuirilor va fi cel existent.
* În zonele de protecţie sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protectie sanitara de 50 m in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
* Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.
* Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul Custodelui.
* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;
* În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate.
* Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de siguranţă a căii ferate (20 m din ax cale ferată).
* Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.

# U.T.R. 3b Preutești - TE

* 1. ***Zone funcţionale***
  2. TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

* Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
* Distanţele minime de protecţie sanitară;
* Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse  
  de către acestea vecinătăţilor.
* Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.

# U.T.R. 4 Plăieșu

# U.T.R. 4a - L1, IS, ID, A, GC, C, C2, TE, P

L1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

IS – Zonă pentru instituţii şi servicii

* Unităţi comerciale, de alimentaţie publică şi prestări servicii
* Unități de învățământ
* Unități de cult
* Unitati pentru turism

ID – Zonă unități industriale și depozite

A – Zonă unități agricole

GC – Zonă pentru gospodărire comunală

C – Zonă căi comunicaţii (străzi)

C2 – Zonă căi comunicaţii – transport feroviar

* 1. TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

* Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
* Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
* P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
* C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:

1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);

0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);

0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

Pentru Zona unități industriale și depozitare și Zona Unitati agricole, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

* Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
* (DN)- Traversarea intravilanului de drumuri naţionale - minimum 13 m din ax de o parte şi de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));
* (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));
* Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
* Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
* Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța  
  minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul  
  actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat  
  al imprejmuirilor va fi cel existent.
* În zonele de protecţie sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protectie sanitara de 50 m in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
* Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
* Distanţele minime de protecţie sanitară;
* Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse  
  de către acestea vecinătăţilor.
* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;
* În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* În zona de siguranţă aobiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale (200 m în jurul obiectivului) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* În zona de protecţie a obiectivelor de producţie/înmagazinare a gazelor naturale este interzisă construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazii, plantarea de arbori.
* În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate.
* Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de siguranţă a căii ferate (20 m din ax cale ferată).
* Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.

# U.T.R. 4b Plăieșu – A, TE

* 1. ***Zone funcţionale***

A – Zonă unități agricole

* 1. TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

Funcţiunea dominantă - Zonă Unități agricole

Pentru Zona Unitati agricole procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

* În zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax cale ferată) se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul de la C.N.C.F. C.F.R. S.A. prin Sucursala Regională de Căi Ferate Iași, pentru construcțiile definitive sau provizorii ce urmează a fi edificate sau demolate.
* Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de siguranţă a căii ferate (20 m din ax cale ferată).
* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;
* În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.

# U.T.R. 4c Plăieșu – A, TE

* 1. ***Zone funcţionale***

A – Zonă unități agricole

* 1. TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

Funcţiunea dominantă - Zonă Unități agricole

Pentru Zona Unitati agricole procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

* În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.

# U.T.R. 5 Zvorănești - L1, IS, A, ID, GC, C, TE, P

L1 – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

IS – Zonă pentru instituţii şi servicii

* Unităţi comerciale, de alimentaţie publică şi prestări servicii
* Unități de cult

ID – Zonă unități industriale și depozite

A – Zonă unități agricole

GC – Zonă pentru gospodărire comunală

C – Zonă căi comunicaţii (străzi)

* 1. TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

* Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
* Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
* P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
* C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:

1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);

0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);

0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

Pentru Zona unități industriale și depozitare și Zona Unitati agricole, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

* Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
* (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte şi de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));
* Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului;
* Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
* Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța  
  minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul  
  actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat  
  al imprejmuirilor va fi cel existent.
* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;
* În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.
* În zonele de protecţie sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protectie sanitara de 50 m in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
* Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
* Distanţele minime de protecţie sanitară;
* Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse  
  de către acestea vecinătăţilor.
* Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem.

Întocmit,

Geograf, Şef proiect,

Costinel Idriceanu Arh. Eugen Alexandru Micşa