

S.C. MODULOR PROIECT S.R.L.	PROIECTARE, VERIFICARE, CONSULTING, EXPERTIZE PENTRU CONSTRUCȚII
R.C. J40/23458/1994 COD FISCAL: R. 6548500	Str. Compozitorilor nr. 39, sect. 6, București Tel/Fax: 01.725.71.86; Tel/Fax: 01.210.55.60

PROIECT NR. 75/1997

PLAN URBANISTIC GENERAL
localități comuna FRUMUȘIȚA
• JUD. GALAȚI

VOLUMUL 3 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FRUMUȘIȚA
- Proiectant general: S.C. MODULOR PROIECT - București

- decembrie 1997 -

S.C. MODULOR PROIECT S.R.L.	PROIECTARE, VERIFICARE, CONSULTING, EXPERTIZE PENTRU CONSTRUCTII
R.C. J40 / 23458 / 1994 COD FISCAL : R 6548500	STR. COMPOZITORILOR NR.39, SECTOR 6 BUCURESTI Tel. / Fax 01. 2 10 55 60

**PROIECT NR. 75/1997
FAZA : P.U.G.**

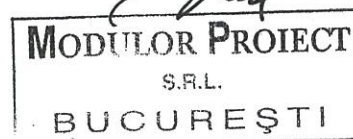
**TITLUL : PLAN URBANISTIC GENERAL AL
COMUNEI FRUMUSITA**

**VOLUMUL 3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FRUMUSITA

PROIECTANT : MODULOR PROIECT - Bucuresti

DIRECTOR : ARH. Simona STANCIULESCU



CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL COMUNEI FRUMUSITA

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

VI. CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVICIILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR

VII. LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

VIII. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

NOTA:

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTA PRIN CORELAREA CU REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (CAP.VII) SI CU GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CATRE CONSILIILE LOCALE, ELABORAT DE URBANPROIECT BUCURESTI SI APROBAT CU ORDINUL M.L.P.A.T. NR.80/N/18.11.1996

I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul comunei Frumusita, atat in intravilan, cat si in extravilan. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrativ ale comunei.

(1.2) Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al comunei Frumusita.

(1.3) Regulamentul local de urbanism constituie **act de autoritate al administratiei publice locale** si a fost **aprobat** pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr.50 republicata in 1997, de catre Consiliul local al comunei Frumusita, **cu nr.din**

(1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului general de urbanism ; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala

(2.1) La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al comunei Frumusita sta Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996.

De asemenea, a fost avut in vedere GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM , aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.80/N/18.XI.1996.

(2.2) In cadrul Regulamentului local de urbanism al comunei Frumusita se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior sau concomitent cu elaborarea PUG-ului si aprobate conform legii :

- Planul de amenajare a teritoriului national
- Planul de amenajare a teritoriului judetean
- Planul urbanistic general - etapa I, elaborat de Institutul de proiectari Galati, 1990
- Studiul geotehnic pentru comuna Movileni, elaborat de GEOCONSTRUCT DESIGN S.R.L. - 1997

3. Domeniul de aplicare

(3.1) Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, **in limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localitatii** (Legea nr.2/1968).

Intravilanul se refera la **satele Frumusita, Tamaoani si Ijdileni** si cele **16 trupuri** aflate in teritoriul administrativ al comunei Frumusita.

(3.2) Intravilanul aprobat conform plansei de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996.

Suprafata intravilanului localitatilor componente ale comunei si trupurilor la data elaborarii PUG-ului era **de 461,0 ha**.

Suprafata intravilanului aprobata pentru **comuna Frumusita** prin prezentul PUG si Regulament local de urbanism este de **481,5 ha**. In aceasta suprafata au fost cuprinse si toate suprafetele construite existente in teritoriul administrativ al comunei, evidentiata in Registrele cadastrale in categoria curti-constructii in extravilan.

(3.3) Zonificarea functionala a comunei Frumusita s-a stabilit in conformitate cu plansele nr. 3 (inclusiv plansele privind echiparea tehnica a teritoriului) de REGLEMENTARI a PUG-ului, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprind localitatile si de ponderea acestora in teritoriu; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale.

(3.4) Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta (denumit in continuare UTR), s-a facut conform plansei de Reglementari nr.3 ; UTR-ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avand o functiune predominanta sau/si omogenitate functionala, fiind delimitat prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate, ape etc) . Avand in vedere dimensiunile mici ale localitatilor si faptul ca functiunea de locuire este predominanta, numarul de UTR-uri este redus.

Trup 1 - satele Frumusita, Tamaoani si Ijdileni : UTR 1

Trup 2 - Asoc. Agricola "Recolta" : UTR 2 si cimitir.

Trup 3 - platforma gunoi : UTR 3

Trup 4 - I.E.L.I.F. : UTR 4

Trup 5 - S.C.Brates Prut S.A. : UTR 5

Trup 6 - S.C.Brates Prut S.A., ferma : UTR 6

Trup 7 - S.C.Brates Prut S.A., ferma 1 vegetale : UTR 7 - face parte din zona pentru unitati agricole - ZA

Trup 8 - S.C.Brates Prut S.A., ferma 2 mixta : UTR 8 - face parte din zona pentru unitati agricole - ZA

Trup 9 - S.C.Brates Prut S.A., ferma 3 mixta : UTR 9 - face parte din zona pentru unitati agricole - ZA

Trup 10 - S.C.Brates Prut S.A., ferma 4 vegetale : UTR 10 - face parte din zona pentru unitati agricole - ZA

Trupuri 11₁₋₉ - Statii pompare : UTR 11 - face parte din zona pentru unitati agricole - ZA

Trup 12 - PCTF : UTR 12 - face parte din zona cu destinatie speciala - ZDS

Trup 13 - canton OGA : UTR 13 - face parte din zona pentru institutii publice si servii - ZIS

Trupuri 14_{1,3} - sonde petrol : UTR 14 - face parte din zona pentru unitati industriale si de productie - ZI

Trup 15 - sonda gaze : UTR 15- face parte din zona pentru unitati industriale si de productie - ZI

In afara celor **15 UTR-uri**, prin PUG s-a propus realizarea unor noi functiuni sau extinderea unor dotari existente : puturi alimentare apa potabila, statie de pompare, statie de clorinare si statie de epurare etc . Amplasarea exacta in teritoriu si stabilirea limitelor cadastrale va putea fi realizata numai dupa elaborarea si aprobarea studiilor de specialitate si a studiilor de impact necesare. Acestea se vor constitui in **2 UTR-uri** :

- **Trup-uri 16_{1,4} - UTR 16** - puturi de alimentare cu apa potabila, statie de pompare, statie de clorinare (existente sau propuse)

- **Trup 17 - UTR 17** - statia de epurare .

Deci, regulile de construire in intravilanul satelor componente ale comunei Frumusita care fac obiectul prezentului Regulament se refera la **15 de unitati teritoriale de referinta care pot fi delimitate cadastral pe baza prezentului PUG si la 2 unitati teritoriale de referinta care urmeaza a fi delimitate.**

(3.5) Autorizarea directa se va face , pana la aprobarea PUG-ului, numai in conditiile stabilite de catre Regulamentul general de urbanism (RGU) - vezi cap.IV, art.36, 38 si 39 din RGU.

II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL COMUNEI FRUMUSITA

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

(4.1) Terenurile agricole din extravilan - TA, s-au delimitat conform **plansei 1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV** al comunei si se supun prevederilor **art.3** din Regulamentul general de urbanism.

Din suprafata totala de **10.747,0 ha** care reprezinta teritoriul administrativ al comunei Frumusita, terenurile agricole ocupa **9406,5 ha**, adica aproximativ 88% din teritoriul comunei.

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan , in limitele teritoriului administrativ al comunei Frumusita se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicata) si a Legii 18/1991. Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare, precum si plantate cu vii si livezi este interzisa.

La autorizarea oricarui fel de constructie in extravilan se vor avea in vedere prevederile Ordinului nr: 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului prin care se reglementeaza distantele minime de amplasare a constructiilor fata

de obiectivele cu caracter special. Trebuie tinut seama de faptul ca teritoriul comunei se invecineaza cu frontiera de stat cu Republica Moldova.

(4.2) Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor **art.4** din Regulamentul general de urbanism (denumit in continuare **RGU**) si **pot fi utilizate**, in masura necesitatilor, pentru orice constructie sau amenajare **conform zonarii functionale** stabilite prin Planul urbanistic general. Conform Art.20 din Legea nr.50/91 republicata in 1997, "terenurile destinate pentru constructii evidentiate in intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatia de construire ". Conform legii , suprafetele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de catre autoritatile locale, la oficiul teritorial de cadastru.

(4.3) Suprafetele impadurite din extravilanul comunei Frumusita s-au delimitat conform plansei Nr.1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV si se supun prevederilor **art.5** din **RGU**. Suprafata ocupata de paduri raportata la totalul suprafetei administrative este de 3,3%, adica **358 ha**.

Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata este **interzisa**, cu exceptia utilizarilor permise de Codul silvic.

Pentru orice constructie care prin functionare (constructii pentru productie poluanta, servicii poluante etc) **poate aduce prejudicii padurii, amplasata la distanta mai mica de 1km de liziera padurii** si pentru care se solicita autorizatie de construire, se va obtine avizul Regiei Nationale a Padurilor.

(4.4) Resursele de apa ale comunei Frumusita sunt puse in evidenta in cadrul plansei Nr.1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV si a plansei nr.3 de REGLEMANTARI. Cea mai importanta apa care traverseaza teritoriul comunei limitrof zonei construite este **paraul Chineja**. Limita de est a comunei este marcata de **raul Prut**, in imediata lui vecinatate aflandu-se Ferma 2 mixta - S.C.Brates Prut S.A. De asemenea, teritoriul comunei este strabatut de paraiele Frumusita si Ijdileni.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa se va face conf. art. 7 - R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor în apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de alimentare cu apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura va tine cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - masuri pentru instituirea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, în scopul prevenirii alterarii calitatii apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX în care se precizeaza conditiile ce trebuie respectate pentru protectia surselor de alimentare cu apa de suprafata ai subterana, precum si articolele ordinului MAPPM nr. 277/97, privind întocmirea documentatiilor tehnice.

Puturile de alimentare cu apa potabila - Trupurile 16_{3,4}, precum si cele aflate in partea de est a satului Tamaoani, au fost puse in evidenta in cadrul plansei Nr.3.2 - REGLEMANTARI, ALIMENTARE CU APA, supunandu-se prevederilor **art.7(4)** din **RGU**.

Zonele de protectie sanitara cu regim sever ale captarilor de apa se delimiteaza de catre autoritatile administratiei locale, pe baza avizului organelor de specialitate, tinand seama de "Hotararea pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara - HG101/1997.

Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fantani) se asigura de catre detinator prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara care constau in principal, din :

- amplasarea fantanilor la cel puțin 10m de orice sursa de poluare;
- amenajarea in amonte de orice sursa poluanta;
- imprejmuirea pe o raza de 3m;
- taluzarea terenului din jur, in panta spre exterior si betonarea acestuia;
- etc.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

(5.1) Punerea in evidenta a zonelor cu **alunecari de teren** s-a facut in cadrul STUDIULUI GEOTEHNIC care face parte integranta din prezentul PUG si in cadrul plansei nr.3 - REGLEMENTARI. Delimitarea acestor zone se va face prin Hotararea consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice locale.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor **art.10 din RGU**. In spiritul acestui articol, in aceste zone se pot autoriza doar constructiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de constructii pot fi autorizate doar dupa eliminarea factorilor naturali de risc si cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii.

Astfel, in albiile paraielor cu regim torential unde pot aparea eroziuni ale solului, din intravilan, a fost propusa prin PUG consolidarea malurilor, plantarea de arbusti si alte lucrari necesare pentru limitarea riscurilor naturale.

Alte categorii de constructii pot fi autorizate doar dupa eliminarea factorilor naturali de risc si cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii.

(5.2) Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de **zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de apa si canalizare**, conform **art.11 din RGU**.

Delimitarea acestor zone se va face tinand seama si de **CONDITIILE DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR** prezentate in CAP.VI al prezentului Regulament.

(5.3) Se va tine cont ca pe teritoriul comunei Frumusita exista sedii ale fostelor CAP-uri sau IAS-uri (nefunctionabile in prezent) si in care se pot dezvolta activitati industriale sau agricole. In functie de specificul activitatilor, trebuie tinut seama ca autorizarea executarii constructiilor cu **functiuni generatoare de riscuri tehnologice**, se supune prevederilor **art.12** din Regulamentul general de urbanism.

Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice, listate in conformitate cu prevederile **alin.(2) al art.12 din RGU** (procese industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, surpari de teren sau poluare a aerului), se va solicita autorizatia de construire in conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu.

Obiectivele si activitatile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse in Anexa nr. II la Legea nr. 137/ 1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsa in Ordinul MLPAT nr. 125 /1996. Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot si vibratii va tine seama de "Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997.

(5.4) **Asigurarea echiparii edilitare** s-a realizat conform planselor de specialitate ale Planului urbanistic general, in functie de necesitatile de dezvoltare ale comunei Frumusita si Programului guvernamental privind modernizarea localitatilor rurale, aprobat

cu HGR 577/1997. Astfel, pentru comuna Frumusita s-a prevazut extinderea retelei electrice in satele Frumusita si Ijdileni.

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile **art.13** din Regulamentul general de urbanism.

Orice constructie - in functie de dimensiuni, destinatie sau amplasare **fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata**, poate fi realizata doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a **obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente** - partial sau total, de catre investitor. Daca cheltuielile pentru echipare tehnico-edilitara depasesc posibilitatile factorilor interesati, autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de catre consiliul local.

Proprietatea asupra retelele tehnico-edilitare va respecta prevederile **art.29** din **RGU**.

(5.5) Lucrarile de utilitate publica s-au prevazut in conformitate cu Lista obiectivelor de utilitate publica, ANEXA la prezentul Regulament.

Cel mai important lucru pentru dezvoltarea unei localitati este realizarea tuturor obiectivelor - institutii sau echipamente, care sunt de utilitate publica. Pentru aceasta este necesara :

- rezervarea terenurilor pentru obiectivele propuse;
- identificarea proprietarilor legali ai terenurilor (cadastru imobiliar);
- stabilirea circulatiei terenurilor in functie de necesitatile de realizare a obiectivelor.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, retelelor, statia de epurare, statii de pompare etc) se face cu respectarea prevederilor **art.16** din **RGU**.

In intravilanul comunei Frumusita exista urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- **domeniul public de interes national** - din care face parte drumul DN26 si CF din intravilanul localitatii;
- **domeniul public al unitatii administrativ teritoriale** - din care fac parte drumurile care traverseaza localitatile (DC32) si strazile care intra in componenta zonelor de locuit;
- **domeniul privat al statului** in care sunt cuprinse terenurile pe care sunt amplasate institutiile publice aflate in subordinea institutiilor centrale (ministere) - scoli, dispensare, posta etc.
- **domeniul privat al unitatii administrativ teritoriale** - terenul pe care este amplasata primaria, terenul de sport si alte terenuri din intravilan reduse ca suprafata. De asemenea, in administrarea Consiliului local sunt si incintele fostelor CAP-uri nefunctionale in prezent;

- **proprietate privata a persoanelor fizice si juridice** - din care fac parte toate terenurile pe care sunt realizate locuintele individuale si incintele unitatilor economice din intravilan care au intrat in posesie pe baza prevederilor HGR 834/1991.

Pentru realizarea unor obiective de utilitate publica, circulatia juridica a terenurilor in cadrul comunei va fi urmatoarea :

- **terenuri aflate in domeniul privat al consiliului local destinate concesiunii** - sunt terenurile propuse pentru locuinte sau servicii subzonele - Z(L+IS).p.1 .

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile RGU si sunt in functie de specificul constructiilor.

(6.1) Orientarea fata de punctele cardinale

La autorizarea constructiilor se va tine seama, **pe cat posibil**, de prevederile **art.17** din RGU (Anexa 3). In mod special, pentru constructiile de locuinte, amplasarea acestora trebuie facuta astfel, incat, pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada sud (cea mai favorabila) sa se asigure durata minima de insorire de 1 ora si jumatate la solstitiul de iarna.

(6.2) Amplasarea fata de drumurile publice va tine seama de prevederile **Art.18** din RGU.

Zonele de protectie ale drumurilor, **in afara localitatilor- extravilan**, sunt :

- **22m** pana in axul drumului la drumului national DN 26;
- **18m** pana in ax in cazul DC 30.

Avizul pentru autorizarea constructiilor in zona drumurilor publice se emite in temeiul Ordinului nr.158/1996 al Ministerului Transporturilor.

Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, in functie de categoria drumului).

In localitatile comunei - intravilan , la strazile de categoria a III-a care se vor largi, zona de protectie a drumurilor este 11,00m din axul drumului, iar la strazile de categoria a IV-a este 5,50m.

(6.3) Amplasarea fata de CAI FERATE din administrarea SNCFR .

Zonele de protectie ale infrastructurii feroviare - **100m** la stanga si la dreapta infrastructurii feroviare, vor respecta prevederile **art. 20** din Regulamentul general de

urbanism. Delimitarea cadastrală a infrastructurii feroviare este în sarcina Ministerului Transporturilor. De asemenea, acesta, împreună cu SNCFR, trebuie să stabilească condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor în zona de protecție. La autorizarea construcțiilor în fașia de protecție a infrastructurii feroviare se va ține seama de Ordinul nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor.

(6.4) Retrageri față de fașia de protecție a frontierei de stat

Fașia de protecție a frontierei de stat reprezintă o zonă de 20m începând de la limita revarsării apelor Prutului, către interior. O atenție deosebită și obținerea avizelor forurilor competente trebuie avută la autorizarea oricărei construcții în cadrul Trupului 8 amplasat chiar pe malul Prutului.

În conformitate cu Legea nr.56/1992 care prevede că teritoriul localităților aflate pe o fașie cu lățimea de 20km față de frontiera de stat, și teritoriul localităților comunei Frumusita se află în zona de frontieră.

Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face, în conf. cu **Art.22** din **RGU** numai la distanța de 500m față de fașia de protecție a frontierei de stat.

(6.5) Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarcație între stradă - domeniu public și limita spre stradă a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita careia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la circa 4-6m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție (vezi profilurile transversale caracteristice propuse în planșa nr.3 - REGLEMENTARI). Această distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile **art. 23** din **RGU**.

(6.6) Amplasarea în interiorul parcelei

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil (2,0 m - H/2)**, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă prevăzută se majorează la :

- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea 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.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,0 m.

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

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi $H/2$ dar nu mai puțin de 4,0 m.

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări :

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streasini va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- dacă una din construcții are ferestre spre vecini, distanța dintre clădirea nouă și cea existentă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coama a celei mai înalte din cele două clădiri, dar nu mai puțin de 3m;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fantanilor, closetelor etc se va face la distanța față de împrejurimea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele PSI;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(7.1) - Accese carosabile

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

Având în vedere că autoritățile locale eliberează, în principal, autorizații pentru locuințele situate în intravilan, la locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1. din **ANEXA Nr.4 la RGU** prin care se stabilesc condițiile, tipurile și numărul de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcție. În cazul în care nu se poate respecta această condiție, se va solicita avizul Unității teritoriale de pompieri.

(7.2) Accese pietonale

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

La realizarea de rețele edilitare pe teritoriul comunei se vor respecta obligațiile rezultate din aplicarea prevederilor **art.13** și **art.28** din **RGU**.

În cazul comunei Frumusita care are partial alimentare cu apa în sistem centralizat și nu are rețele de canalizare și nici alimentare cu gaze naturale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca să urmărească obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate și de realizare a investițiilor.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

(9.1) Parcelarea

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

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama strădala determină caracterul specific al zonei.

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

Pentru cazul clădirilor izolate la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelilor tehnico-edilitare.

În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada trebuie să fie 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (locuințe izolate cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în **Legea nr.50/1991** (republicată în 1996).

În cazul modului de locuire specific comunei Frumusita, conform **RGU**, suprafața minimă a parcelei poate fi de 150m² pentru clădiri înșiruite sau 200m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

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

(9.2) Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (v.art.31 - R.G.U.)

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunala, construcții

aferente transportului feroviar etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

În general, în cadrul comunei Frumusita se recomandă construcții cu max 3 niveluri, P+2 - cu înălțime de cca 10m la cornișă.

Pentru construcțiile destinate instituțiilor publice sau serviciilor ce se vor amplasa pe terenurile proprietate a Consiliului local și pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire, regimul de înălțime va fi stabilit prin Planuri urbanistice de detaliu sau zonale, după caz. Se vor respecta prevederile **art.31** din **RGU**, precizărilor din GHID și **art.622** din **Codul civil**.

(9.3) Aspectul exterior al construcțiilor

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

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări :

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațadă posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

(10.1) Spații verzi

Se vor respecta prevederile **art.34** și Anexa 6 din **RGU**.

(10.2) Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile **art.35** din **RGU** și se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre stradă principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2m. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sarmă ghimpată către drumul public.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Zone și subzone funcționale

(11.1) Asigurarea compatibilității funcțiilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei Frumusita s-a realizat cu respectarea **art.14** din **RGU** și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite ale localității, cuprinse în Anexa 1 a **RGU**.

(11.2) În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997. **Distantele minime de protecție sanitară** între o serie de activități **propușe** care produc disconfort și funcțiile existente din teritoriul comunei Frumusita, vor fi :

- pentru **rampă de gunoi - UTR 3**, cca 500m distanță față de zona de locuit, amplasarea exactă urmând să se facă pe baza unui studiu de impact asupra mediului elaborat de Societăți acreditate;

- **statia de epurare - Trup 17** va fi amplasata pe baza studiului de specialitate si a unui studiu de impact asupra mediului , la o distanta de cca 300m fata de zona construita, distanta ce va putea fi modificata pe baza studiului de impact;

- in teritoriul comunei, in jurul **cimitirelor existente** s-au realizate constructii la o distanta mai mica de 50m cat reprezinta zona de protectie sanitara a cimitirelor. Se interzice autorizarea unor noi constructii la distanta mai mica de 50m fata de gardul cimitirului. Se pot autoriza numai reparatii curente la constructii existente.

La amplasarea noilor obiective s-a tinut seama de aceste distante. In cazul obiectivelor existente se va incerca diminuarea efectelor negative prin realizarea unor perdele de protectie , fasii puternic plantate cu latimi variabile, in functie de terenurile libere existente, sau chiar numai utilizarea terenurilor ca terenuri agricole.

(11.3) Zonele functionale stabilite sunt puse in evidenta in plansa 3 de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general care cuprinde si delimitarea unitatilor teritoriale de referinta.

(11.4) Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

(11.5) Fiecare zona functionala - formata din una sau mai multe subzone, este reprezentata printr-o culoare. In cadrul comunei Frumusita ,

- in teritoriul **intravilan** au fost propuse urmatoarele **zone functionale**:

- | | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | ZL - <u>ZONA CU LOCUINTE (INDIVIDUALE / COLECTIVE)</u> |
| <input type="checkbox"/> | ZIS - <u>ZONA CU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, INCLUSIV BISERICI / CIMITIRE</u> |
| <input type="checkbox"/> | ZA - <u>ZONA UNITATILOR AGRICOLE</u> |
| <input type="checkbox"/> | ZI - <u>ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE</u> |
| <input type="checkbox"/> | ZS - <u>ZONA DE SPATII VERZI AMENAJATE , ACTIVITATI SPORTIVE, PERDELE DE PROTECTIE</u> |
| <input type="checkbox"/> | ZGC - <u>ZONA GOSPODARIE COMUNALA</u> |
| <input type="checkbox"/> | ZTE - <u>ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA</u> |
| <input type="checkbox"/> | ZC.R/F- <u>ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE/ FERROVIARE</u> |
| <input type="checkbox"/> | ZDS - <u>ZONA CU DESTINATIE SPECIALA</u> |

- in teritoriul **extravilan**, exista terenuri care apartin urmatoarelor **zone functionale**:

- | | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | TH - <u>TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE</u> |
| <input type="checkbox"/> | TA - <u>TERENURI AGRICOLE</u> |
| <input type="checkbox"/> | TF - <u>TERENURI FORESTIERE</u> |
| <input type="checkbox"/> | TN - <u>TERENURI NEPRODUCTIVE</u> |

IV - PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

IV.1. ZL - ZONA CU LOCUINTE

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone ocupate de locuinte care se intalnesc in cadrul zonei cu locuinte a comunei Frumusita sunt :

- ZL - ZONA CU LOCUINTE - existente
- ZL.p - ZONA CU LOCUINTE - P-P+2, propuse

Art.2 - Functiunea dominantă a zonei este locuirea.

Zona este compusa din locuinte de tip rural **existente/propuse** si locuinte colective (blocuri) **existente** in cadrul suzonelor ZL / ZL.p .

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- institutii publice si servicii;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise sunt :

- locuinte individuale in subzonele ZL si ZL.p;
- modernizari si reparatii la cladiri existente;
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei .

Art.5 - Utilizari permise cu conditii s-au stabilit in zona de protectie a infrastructurii feroviare, in subzonele ZL.1.a, in conditiile respectarii prevederilor **art.20** din RGU (zona de protectie a infrastructurii feroviare - 100m).

Art.6 - Interdictiile temporare s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva, sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica .

- se pot realiza locuinte in subzonele Z(L+IS).p.1 pe baza unui plan de lotizare sau a unei documentatii de urbanism aprobate;
- pentru **rezolvarea nodurilor de circulatie**, pe o suprafata corespunzatoare unui cerc cu raza de 30m masurata din centrul actual al intersectiei , in zonele marcate cu un cerc colorat in plansele de Reglementari si UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Art.7 - Interdictiile permanente s-au stabilit in zonele :

- de **protectie a retelelor electrice** pe o fasie de:
 - * minim 6m pentru LEA 220KV
 - * minim 5m pentru LEA 110 KV

- de **protectie sanitara**, in subzonele din cadrul **UTR1** care intra in zona de protectie de 300m a statiei de epurare propuse .

- de **protectie sanitara a cimitirelor** - in subzonele aflate la limita cimitirului, nu se vor autoriza locuinte noi pe o distanta de 50m fata de gardul cimitirului; la locuintele existente se vor autoriza numai reparatii curente;

- in subzona **ZL.7** - locuinte de interventie, nu se vor mai autoriza constructii noi de locuinte, ci numai reparatii curente la constructii existente (zona nu poate fi racordata la echiparea tehnico-edilitara a comunei).

- **Atentie ! Nu se vor mai realiza locuinte colective pe teritoriul comunei, fara posibilitatea racordarii acestora la un sistem centralizat de alimentare cu apa si canalizare**

CAPITOLUL III **Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.8 - orientarea fata de punctele cardinale - conform **RGU art.17** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul **Regulament (pct.II)**.

Art.9 - amplasarea fata de aliniament in conditiile respectarii prevederilor **art.23** din **RGU** si a **profilelor transversale** prezentate in **plansa nr.3 - REGLEMENTARI**.

Art.10 - amplasarea in interiorul parcelei - conform **RGU art. 24** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul **Regulament (pct.II)**. *- Aviz poluare*

Art.11 - Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile **Art.18** din **RGU** si **profilele transversale** prezentate in **planul** fiecărei unitati teritoriale de referinta.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12 - accese carosabile - conform **RGU art.25** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul **Regulament (pct.II)**.

Art.13 - accese pietonale - conform **RGU art.26** și a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul **Regulament (pct.II)**.

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.14 - racordarea la retelele tehnico-edilitare existente - **RGU art.27** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul **Regulament (pct.II)**. *Aviz serviciul de alimentare cu apa si canalizare*

Art.15 - realizarea de retele tehnico-edilitare - conform **RGU art.28**. *Aviz electrica*

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.16 - parcelare - conform RGU art.30 si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.17 - inaltimea constructiilor - conform RGU art.31 si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.18 - aspectul exterior al constructiilor - conform art.32 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.III).

Art.19 - procentul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15, pentru lotizari noi sau completari a fronturilor construite existente, **se va respecta POT-ul maxim de 30%**.

Coeficientul de utilizare a terenului exprima raportul dintre suprafetele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafata desfasurata) si suprafata terenului considerat. In functie de inaltime cladirilor ce se vor realiza, **coeficientul de utilizare a terenului-CUT**, poate fi

- max pentru loturi de 300m :

- 0,9 mpAdc/mp teren pentru P+2 (Adc = aria construita desfasurata a cladirii formata din suma suprafetelor tuturor nivelelor)
- 0,6 mpAdc/mp teren pentru P+1
- 0,3 mpAdc/mp teren pentru Parter

- max pentru loturi de 500m :

- 0,48 mpAdc/mp teren pentru P+2
- 0,36 mpAdc/mp teren pentru P+1
- 0,18 mpAdc/mp teren pentru Parter

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Art.20 - spatii verzi - conform RGU art.34.

Art.21 - imprejmuiiri - conform RGU art.35 si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

IV.2 ZIS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru institutii publice si servicii a comunei sunt :

- ZIS - subzone pentru institutii publice sau servicii existente
- ZIS.p - subzone pentru institutii publice sau servicii propuse

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : institutii publice si servicii .

Zona este compusa din :

- * terenuri pentru constructii administrative
- * terenuri pentru constructii comerciale
- * terenuri pentru constructii de cult (inclusiv cimitire)
- * terenuri pentru constructii de cultura
- * terenuri pentru constructii de invatamant
- * terenuri pentru constructii de sanatate
- * terenuri pentru constructii si amenajari sportive
- * terenuri pentru alte categorii de institutii publice si servicii

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- locuirea ;
- activitati economice nepoluante;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona IS sunt institutiile publice , serviciile si functiunile complementare acestora, **cu exceptia subzonelor specificate la Art.5** de mai jos.

Art.5 - Interdictiile temporare s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva, sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica :

- pentru largirea sau modernizarea drumurilor;
- pentru **rezolvarea nodurilor de circulatie**, pe o suprafata corespunzatoare unui cerc cu raza de 30m masurata din centrul actual al intersectiei , in zonele marcate cu un cerc colorat in plansele de Reglementari si UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Art.6 - Interdictiile permanente s-au stabilit in zonele de **protectie a retelelor electrice** - pe o fasie de:

- * minim 6m pentru LEA 220KV
- * minim 5m pentru LEA 110 KV

CAPITOLUL III Conditii de amplasare si conformare

III.1 Conditii specifice de amplasare pe tipuri de dotari - Principii, reguli si norme referitoare la:

- a. cerere potentiala;
- b. zona deservita;
- c. raza de servire
- d. suprafata minima de teren/locuitor

- UNITATI DE INVATAMANT - A se vedea si **Anexa nr. 1 - 1.6 din R.G.U**

Principii:

- cuplarea, în masura posibilitatilor, a unitatilor de niveluri diferite (ex: scoala + gradinita);
- asigurarea spatiilor verzi si de joaca;
- favorizarea conlucrării cu amenajarile sportive publice;
- evitarea amplasării la arterele de trafic intens (în special greu) ;
- asigurarea accesibilitatii la transportul public;
- conlucrare cu alte unitati de interes public

Reguli:

- evitarea amplasării în vecinatatea surselor de poluare;
- evitarea terenurilor impropriei construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- asigurarea echipării tehnico-edililtare;
- asigurarea conditiilor de igiena si protectia împotriva incendiilor;
- retrgeri de min. 20,0 m fata de aliniament;
- asigurarea parcajelor;
- parcela va avea forma unui poligon regulat si un front stradal de min. 50,0 m

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Gradinite	populatie 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.
Scoli primare si gimnaziale	populatie cu scolarizare 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	populatie 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

- UNITATI SANITARE -A se vedea si **Anexa nr 1 - 1.7. din R.G.U.**

Principii:

- accesibilitatea la transport public;
- vecinatati linistite;
- cuplarea unitatilor sanitare cu specializari diferite (dupa caz);
- posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii si servicii publice

Reguli:

- evitarea amplasarii în zone poluate;
- evitarea terenurilor impropriei construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile, diferite pentru personal si pacienti;
- echiparea tehnico-edilitara;
- retrageri necesare asigurarii conditiilor de igiena si de protectie împotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor pentru public si pentru salariati;
- amenajarea spatiilor plantate;

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservită	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Crese	populatie 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000 locuitori	zone 2.000-6.000 locuitori.	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.
Leagane copii orfani si abandonati	populatie 0-6 ani	localitate, teritoriu	nenormabila	50 mp.
Dispensar policlinic	total populatie norma 7.000 consultatii/ an/ 1000 locuitori	zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca 3,0 mp/ consultatie
Farmacie	populatie totala; normabil functie de necesitati	zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

- UNITATI PENTRU CULTURA -A se vedea **Anexa nr.1 - 1.6** din R.G.U.

Principii:

- vecinatati linistite, cuplarea unitatilor de cultura cu profile diferite si conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice

Reguli:

- evitarea amplasarii în vecinatatea unor surse de poluare si pe terenuri impropriei construirii;
- asigurarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echipare tehnico-edilitara;
- retragerea fata de aliniament si de cladirile învecinate din ratiuni functionale;
- asigurarea evacuarilor si protectiei împotriva incendiului;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi si plantate;

Norme pentru

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Biblioteca publica	norma 7 vol./loc. La zona deservita	3.000-10.000 locuitori	800-1.000 m	0,030 mp

Cinematograf	total populatie zona; norma 20-35 locuri/1.000 locuitori	10.000-30.000 locuitori	nenormabil	0,25 mp
Club	total populatie norma 3-4 locuri/1.000 locuitori	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp

• **UNITATI DE CULT - A se vedea si Anexa nr.1 - 1.4 din R.G.U.**

Principii:

- vecinatati linistite;
- cuplarea cu institutii administrative legate de practicarea cultelor (dupa caz);
- conlucrarea cu unitati si servicii publice

Reguli:

- amplasare în zone compatibile;
- evitarea zonelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- orientare fata de punctele cardinale.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Biserica parohiala	populatie aparținând aceleiasi confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enorias
Cimitire	populatie totala	total localitate	nenormabil	2,0-2,5 m

• **CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE SI ASIGURARI**
- A se vedea **Anexa nr.1 - 1.1 si 1.2 din R.G.U.**

Principii:

- asigurarea accesibilitatii la transport public;
- amplasare dupa importanta (zona centrala);
- conlucrare cu alte functiuni

Reguli:

- evitarea amplasarii în zone poluate sau pe terenuri impropriei construirii;
- amplasare în zone compatibile: zona centrala sau alte centre de interes public;
- accese pietonale si carosabile;
- echipare tehnico-edilitara;
- retrageri necesare ale constructiilor pentru asigurarea salubritatii si interventiei în caz de cutremur, incendiu etc.
- spatii verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.

Sedii, birouri, firme	total populatie	conform interesului public	nenormabil	0,05 mp
Cladiri ale administratiei locale	total populatie; norma: 3-4 angajati/1.000 locuitori	localitate	nenormabil	0,1 mp

- UNITATI COMERCIALE, DE ALIMENTATIE PUBLICA SI PRESTARI SERVICII - A se vedea si **Anexa nr.1 - 1.3** din R.G.U.

Principii:

- amplasarea ierarhizata pe trepte de complexitate;
- alegerea zonelor cu vad comercial;
- accesibilitatea la transportul public;
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau cu unitati si zone de productie;

Reguli:

- amplasarea în zone compatibile;
- evitarea terenurilor improprii construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile pentru cumparatori si pentru aprovizionare;
- echipare tehnico-edilitara;
- asigurarea parcajelor si depozitarilor;
- amenajarea de spatii verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Complex comercial (comert alimentarsi nealimentar, alimentatie publica si prestari servicii de solicitare frecventa)	total populatie; norma: 200 mpAdc/ 1.000 locuitori	zona 2.000-5.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piata agro-alimentara	total populatie; norma: 120 mpAdc/ 1.000 locuitori	localitate si teritoriu (min. 7.000 locuitori)	nenormabil	0,20 mp
Statie service auto	total populatie	localitate	nenormabil	0,12 mp

- UNITATI SPORT SI AGREMENT - A se vedea si **Anexa nr.1 - 1.8** si **1.9** din R.G.U.

Principii:

- accesibilitate pietonala si carosabila, inclusiv la transportul public;
- cuplarea amenajailor sportive diferite;
- conlucrarea cu alte functiuni urbane

Reguli:

- evitarea amplasarii în vecinatatea unor surse poluante;

- evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlastinoase;
- amplasarea preferentiala în zone specializate;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- echiparea tehnico-edilitara;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi si plantate functie de tipul amenajarilor.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Spatii amenajate pentru joc si sport aferente locuirii	total populatie din zona	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
Amenajari sportive pentru învatamânt	total populatie vârsta 7-18 ani; norme diferite pe forme de învatamânt	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp

- UNITATI PENTRU TURISM - A se vedea si **Anexa nr.1 - 1.10 din R.G.U.**

Principii:

- vecinatati linistite, de preferinta în apropierea spatiilor verzi;
- accesibilitate la transport si comunicatii;
- conlucrarea cu unitati comerciale si de alimentatie publica, cu institutii culturale si alte amenajari pentru sport.

Reguli:

- evitarea amplasarii în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile separate pentru turisti si pentru zonele de serviciu;
- echiparea tehnico-edilitara;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi, plantatii decorative, dalaje, mobilier urban etc.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Motel	populatie în deplasare norma: 5locuri/1.000 locuitori	localitate; teritoriu	nenormabil	75-100 mp
Camping	populatie în deplasare (turism)	localitate; teritoriu	nenormabil	100 mp

III.2 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale - conform RGU art.17 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.8 - amplasarea in interiorul parcelei - conform RGU art. 24 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.9 - amplasarea fata de aliniament - conform prevederilor art.23 din RGU si a profilelor transversale prezentate in plansa nr.3 - REGLEMENTARI.

Art.10 - amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile **Art.18** din **RGU** si profilele transversale prezentate in planul fiecarei unitati teritoriale de referinta.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - accese carosabile - conform RGU art.25 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.12 - accese pietonale - conform RGU art.26 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.13 - racordarea la retele tehnico-edilitare existente - conform RGU art.27si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.14 - realizarea de retele tehnico-edilitare - conform RGU art.28 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.15 - parcelare - conform RGU art.30 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.16 - inaltimea constructiilor - conform RGU art.31 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.17 - aspectul exterior al constructiilor - conform art.32 din RGU si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.18 - procentul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15 - POT=30%

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art.19 - spatii verzi - conform RGU art.34.

Art.20 - imprejmuiri - conform RGU art.35 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

IV.3 ZA - ZONA UNITATILOR AGRICOLE

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - In cadrul zonei cu unitati agricole a comunei Frumusita sunt subzone facand parte din zona - ZA -unitati agricole existente.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : unitati agricole.

Zona este compusa din terenuri pentru unitati agricole **existente**, in cadrul subzonelor ZA.

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- unitati industriale;
- servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- perdele de protectie;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona ZA sunt unitatile agricole si functiunile complementare acestora.

Art.5 - Utilizari interzise - realizarea de microferme pentru cresterea porcinelor inafara intreprinderilor agricole organizate in zone functionale amenajate si echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului si panzei freatice .

CAPITOLUL III Conditii de amplasare si conformare

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6 - orientarea fata de punctele cardinale - conform RGU art.17.

Art.7 - amplasarea in interiorul parcelei - conform RGU art. 24 si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.8 - amplasarea fata de aliniament - conform art.23 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.9 - Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile Art.18 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.10 - accese carosabile - conform RGU art.25 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.11 - accese pietonale - conform RGU art.26 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.12 -racordarea la retele tehnico-edilitare existente -conform RGU art.27 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.13 - realizarea de retele tehnico-edilitare - conform RGU art.28 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.14 - parcelare - conform RGU art.30 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.15 - inaltimea constructiilor - conform RGU art.31 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.16 - aspectul exterior al constructiilor - conform RGU art.32 .

La autorizarea noilor constructii in cadrul subzonelor ZA se va tine seama ca spre drumurile publice sa fie amplasate constructii reprezentative si nu anexe.

Art.17 - procentul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15.

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Art.18 - spatii verzi - conform RGU art.34 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.19 - imprejmuiiri - conform RGU art.35 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

IV.4 ZI - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - In cadrul zonei cu unitati industriale a comunei Frumusita sunt subzone facand parte din zona - **ZI** - unitati industriale existente
- **ZI.p** - unitati industriale propuse

Art.2 - **Funcțiunea dominantă a zonei** : unitati productive, depozite.
Zona este compusa din terenuri pentru unitati productive **existente/propuse**, in cadrul subzonelor **ZI** si **ZI.p** .

Art.3 - **Funcțiunile complementare admise ale zonei** sunt :

- unitati agricole;
- servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- perdele de protectie;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - **Utilizari permise cu conditii s-au stabilit in zona de protectie a infrastructurii feroviare**, in subzonele **ZI.1.p.a**, in conditiile respectarii prevederilor **art.20** din **RGU** (zona de protectie a infrastructurii feroviare - 100m).

Art.5 . - **Utilizari interzise** - realizarea de unitati productive poluante sau generatoare de riscuri tehnologice.

CAPITOLUL III Conditii de amplasare si conformare

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6 - **orientarea fata de punctele cardinale** - conform **RGU art.17**.

Art.7 - **amplasarea in interiorul parcelei** - conform **RGU art. 24** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul **Regulament (pct.II)**.

Art.8 - **amplasarea fata de aliniament** - conform **art.23** din **RGU** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul **Regulament (pct.II)**.

Art.9 - **Amplasarea fata de drumurile publice**

Se vor respecta prevederile **Art.18** din **RGU** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul **Regulament (pct.II)**.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.10 - **accese carosabile** - conform **RGU art.25** si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul **Regulament (pct.II)**.

Art.11 - accese pietonale - conform RGU art.26 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.12 -racordarea la retele tehnico-edilitare existente -conform RGU art.27 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.13 - realizarea de retele tehnico-edilitare - conform RGU art.28 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.14 - parcelare - conform RGU art.30 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.15 - inaltimea constructiilor - conform RGU art.31 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.16 - aspectul exterior al constructiilor - conform RGU art.32 .

La autorizarea noilor constructii in cadrul subzonelor ZI se va tine seama ca spre drumurile publice sa fie amplasate constructii reprezentative si nu anexe.

Art.17 - procentul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15.

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art.18 - spatii verzi - conform RGU art.34 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.19 - imprejmuiri - conform RGU art.35 si Regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

IV.5 ZS - ZONA DE SPATII VERZI AMENAJATE, ACTIVITATI SPORTIVE si PERDELE DE PROTECTIE

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei ZS a comunei Frumusita sunt :

- ZS - subzone pentru spatii verzi si activitati sportive existente
- ZS.p- subzone pentru spatii verzi amenajate, activitati sportive, perdele de protectie propuse

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei: amenajari sportive, recreere, perdele de protectie

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt

- institutii publice sau servicii nepoluante care completeaza functiunea de baza a zonei (cultura, educatie, alimentatie publica, comert);
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona ZS sunt:

- amenajarea de spatii verzi si functiuni complementare acestora;
- amenajari pentru sport si recreere, inclusiv dotarile aferente ;
- plantarea de arbusti in vederea consolidarii malurilor in zonele cu alunecari de teren - subzonele **ZS.1.b** ;
- perdele de protectie intre zone functionale incompatibile ;
- mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente in intravilan si in teritoriul administrativ al comunei .

Art.5 - Utilizari permise cu conditii s-au stabilit in subzonele : **ZS.1.a** unde , pe o fasie cu latime de 50m dealungul gardului cimitirului nu se vor mai autoriza nici un fel de constructii noi; terenul va putea fi utilizat ca teren agricol avand rolul de perdea de protectie intre cimitir si zona de locuit;

Art.6 - Utilizari interzise

- orice fel de lucrari cu caracter definitiv in zonele rezervate pentru amenajarea de parcuri sportive sau lucrari de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluare vizuala;
- depozitarea de deseuri.

CAPITOLUL III **Conditii de amplasare si conformare** se refera la constructiile complementare care se vor amplasa in interiorul spatiilor verzi. La autorizarea acestora se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte (ex : constructii comerciale, administrative, de cult etc - zona pentru institutii publice si servicii ZIS).

La autorizarea constructiilor pe tot teritoriul comunei Frumusita , o mentiune speciala trebuie acordata aplicarii art.34 din RGU si Anexei nr.6, prin care se stabilesc, pentru diferite tipuri de constructii, spatiile verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement , necesar a fi prevazute .

IV.6 ZGC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - In cadrul zonei de gospodarie comunala a comunei Frumusita sunt subzone facand parte din zona - **ZGC.p** - zona de gospodarie comunala propusa

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : gospodarie comunala

Zona este compusa din dotari de gospodarie comunala **propane** in cadrul subzonei **ZGC.p**.

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt

- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona **ZGC** sunt constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii - amenajari salubritate.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii - toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului se va tine seama de "Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997.

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei **ZGC** trebuie sa tina seama de **distanța minima de protectie sanitara** intre rampa de gunoi si zonele construite, respectiv **1000m**. Aceasta distanta poate fi **modificata** pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

Pentru realizarea **Trupului 3** propus pentru **rampa de gunoi** care sa deserveasca toate localitatile comunei, va fi necesara realizarea unui studiu de impact asupra mediului precum si de stabilirea amplasamentului optim care sa tina seama de proprietatea asupra terenurilor si de Normele de igiena.

CAPITOLUL III privind **conditiile de amplasare si conformare a constructiilor** - conform necesitatilor tehnice si normelor specifice, tinandu-se seama de conditiile impuse in vederea protectiei mediului.

La amplasarea si organizarea sistemului de salubritate se va urmari ca:

- gospodariile individuale sa aiba amenajari pentru colectarea deseurilor menajere (pubele);
- amplasarea punctelor de colectare a gunoierului astfel incat functiunea compozitia si aspectul arhitectural-urbanistic al zonei sa nu fie afectat;
- organizarea corespunzatoare a colectarii si depozitarii gunoierului stradal;
- interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoierului, mai ales in zonele verzi, zonele protejate, rezidentiale, de-a lungul apelor, in paduri, etc.

IV.7 ZTE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru echipare tehnico-edilitara a comunei Frumusita sunt :

- ZTE - existente
- ZTE.p - propuse.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

Art.3 - Functiunile complementare - nu se recomanda.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona ZTE sunt:

- retelele tehnico-edilitare si constructii aferente;
- institutii care coordoneaza activitatea in domeniu.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii

Se va tine seama de prevederile **RGU, art.11.**

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei ZTE trebuie sa tina seama de :

- **distantele minime de protectie sanitara** intre statia de epurare si unele activitati din teritoriul comunei. Distanța minima este de **300m**; aceasta distanta poate fi modificata pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.
- **conditiile de protectie** a retelelor tehnico-edilitare si **servitutile** impuse de catre acestea vecinatatilor, prezentate in ANEXA de la pct. V.

CAPITOLUL III Conditiiile de amplasare si conformare se refera la institutiile care coordoneaza activitatea in domeniu. La autorizarea acestora se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte (ex : sediul posta - constructie administrativa , face parte din zona pentru institutii publice si servicii - ZIS).

IV.8 ZC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE/FEROVIARE

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru cai de comunicatie a comunei Frumusita sunt urmatoarele subzone:

- **cai de comunicatie rutiere**
ZCR - subzona cai de comunicatie rutiere existente;
- **cai de comunicatie feroviare**
ZCF - subzona cai de comunicatie feroviare existente.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : cai de comunicatie rutiere/feroviare si constructii aferente.

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- servicii compatibile functiei de baza a zonei.
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona ZC sunt :

- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale ;
- parcaje publice;
- spatii de stationare;
- platforme/alveole carosabile pentru transportul in comun;
- trotuare;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare;
- intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit in 1989 -"Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale";
- instalatii, constructii si depozite necesare functionarii serviciilor feroviare;
- lucrari de terasament;
- lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii

- incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie;
- se impune delimitarea clara, prin garduri sau garduri vii a zonei cadastrale a CF, in conformitate cu regulile de securitate feroviara.

Art.6 - Interdictiile temporare s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- largirea unor strazi sau realizarea unor noi artere de circulatie, marcate in planul UTR cu linie punctata ;
- modernizarea strazilor existente , marcate in planul UTR cu linie neagra continua ;
- modernizarea intersectiilor marcate cu cerc pe planul UTR, pana la precizarea solutiilor definitive si ridicarea interdictiei temporare de construire.
- realizarea de poduri, pasarele etc.

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor aferente

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se vor avea in vedere necesitatile tehnice si normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

Art.7 - Amplasarea fata de drumurile publice si fata de cai ferate din administrarea SNCFR va tine seama de prevederile art. 18 si 20 din RGU si de recomandarile prezentului **Regulament local** (pct.II).

Art.8 - Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 23 si 24 din RGU ; distantele ce se vor respecta la diferite tipuri de parcaje si cladiri vor vine seama de "**NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE**" - Indicativ P 132-93 si vor fi urmatoarele :

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comert, intreprinderi productive, servicii - **5m** ;
- parcaje - garaje pentru mai putin de 50 autovehicule - front de locuinte, birouri - **15m** ;
- parcaje cu mai putin de 50 vehicule fata de gradinite, scoli, aziluri, spitale - **25m** ;
- parcaje situate paralel cu calcanul cladirilor - **5m** .

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.9 - accese carosabile - conform RGU art.25.

Art.10 - accese pietonale - conform RGU art.26 .

III.3 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor aferente

Art.11 - parcelare - conform RGU art.30 , pentru constructiile aferente cailor de comunicatie.

Art.12 - inaltimea constructiilor - conform RGU art.31 , pentru constructiile aferente cailor de comunicatie.

Art.13 - aspectul exterior al constructiilor aferente cailor de comunicatie - conform RGU art.32 :

- sa se realizeze o amenajare minima peisagistica pe intreg traseul zonei feroviare care are contact cu intravilanul municipiului;
- organizarea incintelor sa tina cont de imaginea prezentata catre drumurile publice.

Art.14 - parcaje - conform RGU art.33 .

Art.15 - imprejmuiiri - conform RGU art.35 .

- parcajele publice sa fie plantate si inconjurate de garduri vii de 1,20m inaltime.

IV.9 ZDS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale : ZDS - subzone existente cu terenuri pentru activitati cu caracter militar si special.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : activitati cu profil special .

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- ferme agricole;
- locuinte de serviciu;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise - in zona ZS sunt permise activitati cu caracter militar si special si functiunile complementare acestora.

CAPITOLUL III **Conditii de amplasare si conformare**

Art.5 - In conformitate cu art.2, aliniatul (2) din RGU , constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite prin Ordinul nr. 3.376/MC/M3.556/2102/667/C1/4.093/ 2.012/14.083D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justitiei, SRI , SIE, STS si SPP pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

V - REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

V.1 TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executarii constructiilor in albiile paraielor va trebui sa tina seama de prevederile art.7 din RGU, de prevederile Legii apelor nr.107/1996, Anexa 2 si de datele din cadastrul apelor tinut la zi de Regia Autonoma "Apele Romane".

Delimitarea zonelor de protectie pentru albiile minore ale cursurilor de apa, se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane" impreuna cu autoritatea de cadastru funciar si cu detinatorii terenurilor riverane.

In zonele lipsite de lucrari de consolidare si amenajare a malurilor se recomanda autorizarea constructiilor in afara albiei majore.

V.2 TA - TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan - TA, s-au delimitat conform plansei 1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei si se supun prevederilor art.3 din RGU.

V.3 TF - TERENURI FORESTIERE

Suprafetele impadurite din extravilanul comunei Frumusita s-au delimitat conform plansei 1 de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV si se supun prevederilor art.5 din RGU.

Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata este interzisa, cu exceptia utilizarilor permise de Codul silvic.

Pentru orice constructie care prin functionare (constructii pentru productie poluanta, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii padurii, amplasata la distanta mai mica de 1km de liziera padurii si pentru care se solicita autorizatie de construire, se va obtine avizul Regiei Nationale a Padurilor.

V.4 TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile neproductive care prezinta expunere la riscuri naturale, este interzisa. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotararea consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

VI. CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR

* RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

- **STAS 8591/1-91** - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura " stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri , functie de asigurarea executiei lucrarilor , exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam :

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet ;
- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

- **Decretul nr. 1059 / 1967** emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru sursa de apa si puturi de medie adancime.

- Din prescriptiile "**Normelor de igiena** "privind mediul de viata al populatiei aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997 mentionam ca statiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minima de 300 m de zona de locuit .

* RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanta de protectie masurata din ax de :

* 7m (min) - 17m(max) pentru LEA 400KV

* 6m (min) - 16m(max) pentru LEA 220KV

* 5m (min) - 15m(max) pentru LEA 110KV

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice , devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare , linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate RENEL-FRE GALATI.

Rețelele electrice existente si propuse in localitatile studiate respecta normele RENEL precum si cele din domeniile conexe.

In principal se face referinta la :

- **PE 101/85 + PE 101a/85** - Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformare , cu tensiuni peste 1kv.

- **PE 104/93** - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1kv.

- **PE 106 /95** - Normativ pentru construirea liniilor de joasa tensiune.

- **PE 107 /89** - Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice.

- **PE 125 / 89** - Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu liniile de telecomunicatii.

- **I Li - Ip5 - ICEMENERG 89** - Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropiierilor LEA m.t. si LEA j.t. fata de alte linii , instalatii si obiective.

- **STAS 8591 /1-91** - Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura.

- ID 17-86 - Ministerul Chimiei si Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea executia , verificarea si receptionarea de instalatii electrice in zone cu pericol de explozie.
- PE 122-82 - Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1kv cu sistemele de imbunatatiri funciare.
- PE 123 -78 - Normativ privind sistematizarea , amplasarea, construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si terenuri agricole .

* RETELE DE GAZE NATURALE

In conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale" intrat in vigoare la 01.01.1996 , distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele:

- depozite carburanti si statii PECO	60 m
- instalatii electrice de tip exterior cu tensiunea nominala de 110 KV sau mai mare , inclusiv statiile	55 m
- instalatii electrice de tip interior si de tip exterior , cu tensiunea nominala mai mica de 110 kv , posturi de transformare	50 m
- centre populate si locuinte individuale	65 m
- paralelism cu linii CF , ecartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri:	
- nationale	52 m
- judetene	50 m
- comunale	48 m

Distantele de siguranta de la statiile de reglare-masurare (cu debit pana la 6000mc/h si presiunea la intrare peste 6 bar):

- la cladirile civile cu grad I-II de rezistenta la foc	-	12 m
- la cladirile civile cu grad III-IV de rezistenta la foc	-	15 m
- fata de marginea drumurilor carosabile	-	8 m

In cazul amplasarii unor constructii in zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - Sectia de exploatare conducte magistrale gaze naturale.

Distante minime intre conductele de gaze si alte instalatii , constructii sau obstacole subterane - normativ I6-86 si STAS 8591/1-91

Instalatia, constructia sau obstacolul subteran	Distanța minima/m	
	presiune redusa	presiune medie
Cladiri cu subsoluri sau terenuri propuse pentru constructii	3,0	3,0
Cladiri fara subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru retele termice, canale pentru instalatii telefonice	1,5	2,0
Conducte de canalizare	1,0	1,5
Conducta de apa, cabluri de forta, telefonice si caminele acestor instalatii	0,6	0,6
Camine pentru retele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stalpi	0,5	0,5
Linii de cale ferata : - rambleu - debleu	5,5	5,5

VII. LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE

× 1.	Modernizari (asfaltari, pietruiri) de drumuri si strazi existente - pietruire a DC30 intre Frumusita, Scanteiesti, Fantanile si Foltest, pe o lungime de 6km (Programul guvernamental aprobat cu HGR 577/1997)
× 2.	Realizare de strazi noi (asfaltari, pietruiri)
× 3.	Extindere alimentare cu apa a satelor comunei - retele, puturi, statii clorinare etc .
7 4.	Extinderea retelei electrice in satele Frumusita si Ijdileni si remedierea iluminatului public in concordanta cu normele in vigoare (Programul guvernamental aprobat cu HGR 577/1997) Reabilitarea instalatiilor energetice
5. -	Extinderea retelei telefonice si instalarea unei centrale telefonice noi intr-un spatiu special amenajat
× 6.	Introducerea alimentarii cu gaze naturale a locuintelor si a institutiilor publice
× 7.	Consolidarea versantilor si plantarea malurilor la paraiele din intravilan
× 8.	Realizarea institutiilor publice strict necesare localitatii
× 9.	Reparatii capitale la institutii publice existente
× 10.	Realizare platforma de gunoi si put sec pe baza studiilor de specialitate
× 11.	Realizare cimitir nou
12. -	Amenajare teren de sport nou

VIII. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA