

U.T.R. 8 pg. 1**PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. NR. 8 (TRUP 2)
AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL
AL ORASULUI POGOANELE JUD. BUZAU****• pr.nr.1200/3187****I. DELIMITARE**

- N - teren arabil
- S - teren arabil, DJ 203C (spre Bradeanu)
- V - teren arabil
- E - zona padure, DJ 203C (spre oras Pogoanele)

I. SUBZONE FUNCTIONALE

L1- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele (P+1+M), cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), locuinte de serviciu.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE – PERMISIUNI

L1 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele (P+1+M) în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- pe terenuri libere sau prin restructurarea constructiilor existente;
- lucrari de reabilitare si refunctionalizare a constructiilor existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere si imbunătățire a stării fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor;
- extinderi, supraetajare a constructiilor existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului locuibil;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara.

In zona in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura tehnic edilitara.

- mansardarea fara afectarea rezistentei si stabilitatii constructiilor, a unitatii ansamblului si functionalitatea zonei de locuit

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele parcelelor vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **1,90** m;
- clădirile se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00** metri de la aliniament;
- clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate;

• pr.nr.1200/3187 U.T.R. 8 pg. 2

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00** metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

ARTICOLUL 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

-Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilită de subzona funcțională. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii.

- mansarda se considera nivel;
- înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe și 4-4,5 m pentru spații comerciale;
- panta acoperișului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă sau evacuare ape uzate în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

Actualizarea va avea în vedere și modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

ARTICOLUL 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra spațiile verzi existente în incinte și se pot face amenajări în vederea realizării unor spații de joacă, spații verzi – gradina.

• **pr.nr.1200/3187 U.T.R. 8 pg. 3**

ARTICOLUL 12 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu funcțiuni complementare publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim **2,20** metri;

ARTICOLUL 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1 - P.O.T. maxim 40%. In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

ARTICOLUL 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1 - C.U.T. maxim 1,2. In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

Referitor la marimea suprafetei minime a unui lot mentionam ca se poate construi cu respectarea conditiilor Codului Civil, a POT si CUT ale zonei respective.

• **IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

subzone: **ISp** - constructii administrative, constructii comerciale

PERMISIUNI

- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparatii curente și îmbunătățire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii);

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- pentru constructiile noi – POT maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991;
- regim de inaltime pentru constructiile noi P – P+4 in functie de vecinatati;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale;
 - nu se vor autoriza constructii care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Prevederile legii nr.50/1991 HG525 pentru IS sunt urmatoarele:

ISp - constructii administrative, constructii comerciale, constructiile noi pot avea procentul maxim de ocupare al terenului: POT max = 80%.

In zona in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura tehnic edilitara.

- **pr.nr.1200/3187 U.T.R. 8 pg. 4**

- **A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE**

- PERMISIUNI**

- se pot autoriza noi unitati cu respectarea prescriptiilor generale
 - se pot autoriza lucrări de modernizări, reparatii si întreținere a clădirilor din incintele existente;
 - se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau constructii provizorii din propria parcelă în scopul extinderii constructiilor mentionate;
 - se pot autoriza lucrări de modernizare a circulatiei carosabile, realizarea de parcaje si dezvoltarea lucrărilor edilitare.

- CONDITIONĂRI SI RESTRICTII**

- nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate. POT si CUT se stabilesc prin studiul de fezabilitate (conform normelor in vigoare).

- **ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

- PERMISIUNI**

- se pot autoriza constructii noi pentru industrie pe terenuri libere;
 - se pot autoriza constructii noi pentru industrie, depozite pe terenurile libere existente din propria incintă sau pe terenurile eliberate de restructurarea constructiilor existente;
 - se pot autoriza lucrări de întreținere sau renovare a clădirilor existente sau extinderea acestora în incintă;
 - se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării tehnologice si edilitare din zonă.

- CONDITIONĂRI SI RESTRICTII**

- regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al străzilor;
 - clădirile noi vor avea o tratare volumetrică arhitecturală deosebită;
 - nu se vor autoriza lucrări ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice;
 - POT si CUT-ul se stabilesc prin studiul de fezabilitate (conform normelor in vigoare).

- **C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE**

subzone - căi de comunicatie rutiere;

- CĂI RUTIERE**

- PERMISIUNI**

- se mentin traseele existente;
 - se pot autoriza lucrări de întreținere a drumurilor existente (drum comunal, alei carosabile de incinta);
 - se pot autoriza lucrari de reabilitare, amenajari parcaje.

- **pr.nr.1200/3187 U.T.R. 8 pg. 5**

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- interventiile nu sunt permise decât pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale.

CAI FERATE

PERMISIUNI

- se mentin traseele existente pentru caile ferate;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, modernizare a cailor ferate;
- se pot autoriza lucrari de reabilitare, amenajari pentru constructia statiei CFR – Gara si zona din vecinatatea garii.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- interventiile nu sunt permise decât pe baza unor documentatii de specialitate.

Amplasarea față de căi ferate din administratia SN CFR

Prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale SN CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare **se pot amplasa**, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora;
- Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SN CFR și al Ministerului Transporturilor și anume:
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje la nivel sau denivelate;
 - subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

Se interzic în zona de protecție a infrastructurii transporturilor:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau semnalelor feroviare;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

- **pr.nr.1200/3187 U.T.R. 8 pg. 6**

- **ZONA DE PARCURI, RECREERE**

subzone **SV** - amenajare spatii verzi in incinte;

subzone **SP** – plantatii de aliniament

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ si functional al zonei (in special in zona adiacenta garii);
- se poate autoriza amplasarea de mobilier urban (zona garii);
- se pot autoriza lucrări de amenajare si remodelarea a spatiilor plantate din incintele unitatilor economice;
- se pot autoriza lucrări de modernizare a circulatiei pietonale;

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.

NOTA:

Orice modificare la prevederile specifice ale prezentului UTR se poate face conform legislatiei in vigoare.

INTOCMIT,
SEF PROIECT arh. NICOLETA TOMESCU